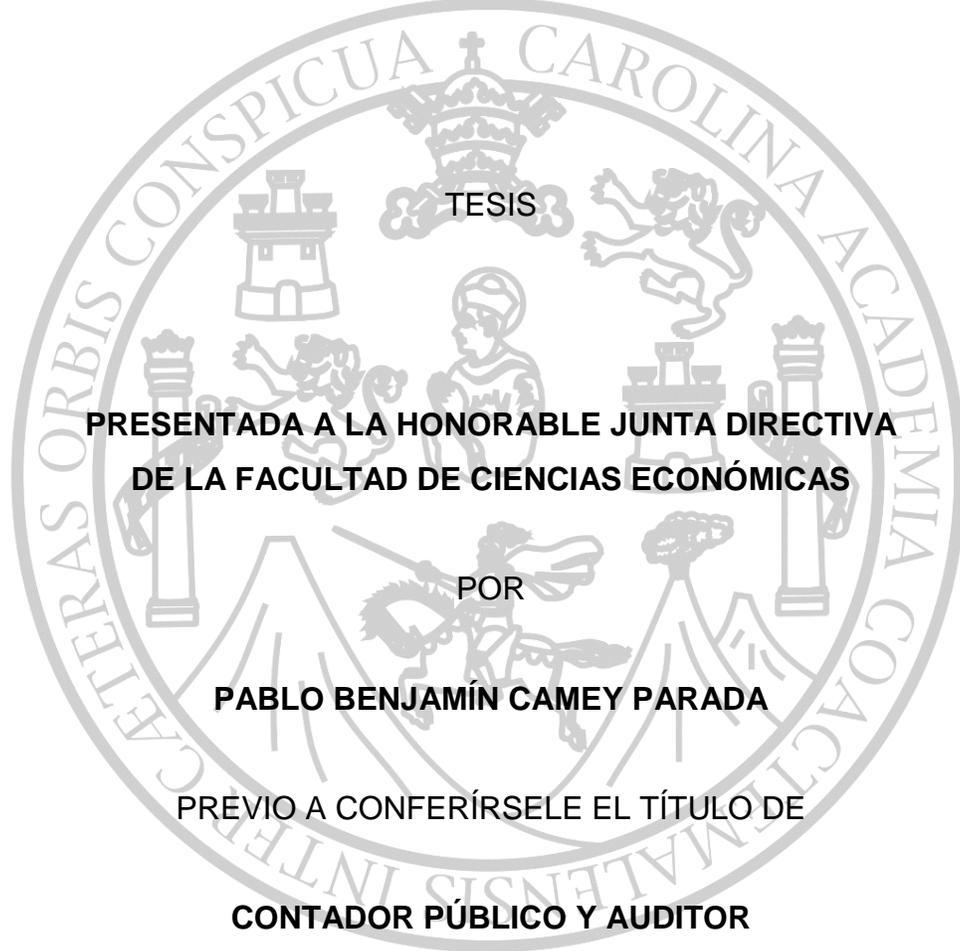


UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

**ANÁLISIS FINANCIERO PARA LA OBTENCIÓN DE FINANCIAMIENTO BANCARIO
EN UNA EMPRESA DE BIENES RAÍCES**



TESIS

**PRESENTADA A LA HONORABLE JUNTA DIRECTIVA
DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**

POR

PABLO BENJAMÍN CAMEY PARADA

PREVIO A CONFERÍRSELE EL TÍTULO DE

CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR

EN EL GRADO ACADÉMICO DE

LICENCIADO

Guatemala, junio de 2014

**MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**

Decano	Lic. José Rolando Secaida Morales
Secretario	Lic. Carlos Roberto Cabrera Morales
Vocal Primero	Lic. Luis Antonio Suárez Roldán
Vocal Segundo	Lic. Carlos Alberto Hernández Gálvez
Vocal Tercero	Lic. Juan Antonio Gómez Monterroso
Vocal Cuarto	P.C. Oliver Augusto Carrera Leal
Vocal Quinto	P.C. Walter Obdulio Chigüichón Boror

**PROFESIONALES QUE REALIZARON LOS EXÁMENES DE ÁREAS PRÁCTICAS
BÁSICAS**

Auditoría	Lic. Manuel Fernando Morales García
Contabilidad	Lic. Erik Roberto Flores López
Matemática-Estadística	Lic. Erwin Eduardo Andrade Juárez

PROFESIONALES QUE REALIZARON EL EXAMEN PRIVADO DE TESIS

Presidente	Lic. Rubén Eduardo Del Águila Rafael
Secretario	Lic. Luis Fernando Monterroso Santos
Examinador	Lic. José Antonio Vielman

LICDA. JOHANNA MARÍA DEL ROSARIO LÓPEZ RODRÍGUEZ
CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR
COLEGIADO 4151

Guatemala, 09 de agosto de 2013.

Licenciado
José Rolando Secaida Morales
DECANO
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
CIUDAD

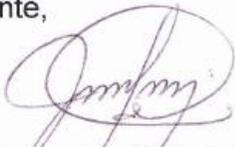
Señor Decano:

En Oficio DIC.AUD.190-2013 de fecha tres de junio de dos mil trece, emitido por la Escuela de Auditoría de esa Facultad, fui designado como Asesor del Trabajo de Tesis a nombre del estudiante PABLO BENJAMÍN CAMEY PARADA, denominado "ANÁLISIS FINANCIERO PARA LA OBTENCIÓN DE FINANCIAMIENTO BANCARIO EN UNA EMPRESA DE BIENES RAÍCES".

Después de haber asistido en la investigación del trabajo de tesis, he llegado a la conclusión de que el mismo reúne las exigencias académicas y recomiendo que sea debidamente aprobado para efectuar el respectivo examen privado de tesis, previo a optar al Título de CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR, en el grado de LICENCIADO.

Adicionalmente, aprovecho la oportunidad para suscribirme.

Atentamente,



Licda. Johanna María Del Rosario López Rodríguez
Colegiado No. 4151

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE
CIENCIAS ECONOMICAS

Edificio "S-8"
Ciudad Universitaria, Zona 12
Guatemala, Centroamérica

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS. GUATEMALA,
TREINTA DE MAYO DE DOS MIL CATORCE.

Con base en el Punto CUARTO, inciso 4.1, subinciso 4.1.1 del Acta 7-2014 de la sesión celebrada por la Junta Directiva de la Facultad el 29 de abril de 2014, se conoció el Acta AUDITORIA 51-2014 de aprobación del Examen Privado de Tesis, de fecha 19 de febrero de 2014 y el trabajo de Tesis denominado: "ANÁLISIS FINANCIERO PARA LA OBTENCIÓN DE FINANCIAMIENTO BANCARIO EN UNA EMPRESA DE BIENES RAÍCES", que para su graduación profesional presentó el estudiante PABLO BENJAMÍN CAMEY PARADA, autorizándose su impresión.

Atentamente,

"ID Y ENSEÑADA A TODOS"

LIC. CARLOS ROBERTO CABRERA MORALES
SECRETARIO



LIC. JOSE ROLDANDO SECATA MORALES
DECANO

Smp.

Ingrid
REVISADO



DEDICATORIA

A DIOS: Por darme la vida, llenar mi espíritu y ser la fuente de Sabiduría, Conocimiento e Inteligencia.

A MI ESPOSA E HIJA: María Cristina Contreras Herrera por su amor y apoyo; Janeth Arely Camey Contreras, por su inspiración.

A MIS PADRES: Paula de Jesús Parada Urías por su amor, esfuerzo y enseñanza. Y Arnoldo Camey Sicaja por su amor.

A MIS HERMANOS: Daniel, Arnoldo, Esdras, Eliezer y Esther por todo su amor y apoyo.

A MIS FAMILIARES: Abuelitos Camey, Abuelitos Parada, María Cristina Herrera, Tíos, Primos Cuñados y Cuñadas por su motivación y apoyo.

A MIS AMIGOS: Ángel, Yoni, Gersson, David, Allan, Cesar, Vicky, y Nidia; por ser mis amigos de estudio en la Universidad. Richard y Alex por su apoyo y enseñanzas.

A MI SUPERVISOR Y ASESOR: Licda. Johanna María Del Rosario López Rodríguez
Lic. Jorge Luis Monzón Rodríguez por su apoyo.

A LA GLORIOSA UNIVERSIDAD SAN CARLOS DE GUATEMALA

ÍNDICE

	PÁGINA
INTRODUCCIÓN	i
CAPÍTULO I	
EMPRESA DE BIENES RAÍCES DEDICADA A LA COMPRA-VENTA Y ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	
1.1 Definición de Empresa	
1.1.1 Desde el Punto de vista económico	1
1.1.2 Desde el Punto de vista social	1
1.1.3 Otras definiciones	1
1.2. Clasificación de las Empresas	
1.2.1 Según sector de la actividad	2
1.2.2 Según la forma jurídica	3
1.2.3 Según su tamaño	4
1.2.4 Según su ámbito de actuación	4
1.3 Empresa Mercantil	
1.3.1 Sociedad Anónima	5
1.4 MIPYME'S	
1.4.1 Antecedentes	6
1.4.2 Concepto de Micro, Pequeña y Mediana Empresa	7
1.4.3 Características de las MIPYMES	8
1.4.4 Dimensionamiento de las MYPIMES	10
1.4.5 Acceso a Financiamiento e instrumentos Financieros	13

1.5	Bienes Inmuebles	
1.5.1	Nociones Generales	18
1.6	Empresa de Bienes Raíces	
1.6.1	Compra-venta de Inmuebles	19
1.6.2	Arrendamiento	21
1.7	Principales Leyes Aplicables a las Empresas	26

CAPÍTULO II

FINANCIAMIENTO BANCARIO

2.1	Sistema Financiero Guatemalteco	
2.1.1	Concepto	31
2.1.2	Función del Sistema Financiero	31
2.2	Sistema Financiero Regulado	
2.2.1	Estructura Organizacional	32
2.2.2	Junta Monetaria	32
2.2.3	Banco de Guatemala	33
2.2.4	Superintendencia de Bancos	34
2.2.5	Bancos del Sistema	
2.2.5.1	Bancos Comerciales	37
2.2.5.2	Bancos Hipotecarios	37
2.2.5.3	Bancos Comerciales e Hipotecarios	37
2.2.5.4	Bancos de Capitalización	37
2.2.5.5	El Fideicomiso	38
2.2.6	Sociedades Financieras	38
2.2.7	Entidades Aseguradoras de Hipotecas	38

2.3	El Sistema Bancario	39
2.4	Bancos	41
2.5	Supervisión Bancaria en Guatemala	
2.5.1	Funciones de la Superintendencia de Bancos	44
2.5.2	Reglamento para la Administración del Riesgo de Crédito	45
2.5.3	Activos crediticios	46
2.6	Fuentes de Financiamiento	
2.6.1	Fuentes Internas	48
2.6.2	Fuentes Externas	49
2.7	El Financiamiento Bancario en Guatemala	
2.7.1	Según la garantía	50
2.7.2	Por su plazo	51
2.8	Legislación Aplicable a la Actividad Crediticia	52
2.9	Análisis del Crédito Bancario	
2.9.1	Tipos de Análisis	53
2.10	Proceso Crediticio	
2.10.1	Identificación del Mercado Objetivo	56
2.10.2	Evaluación de solicitantes	56
2.10.3	Estructura del activo crediticio	60
2.10.4	Aprobación	61
2.10.5	Formalización	62
2.10.6	Seguimiento	63
2.10.7	Recuperación	63
2.11	Información General	
2.11.1	Información Mínima de los Solicitantes de Financiamiento Bancario y de los Deudores	64
2.11.2	Información Financiera de los Solicitantes y Deudores Empresariales Mayores	66
2.11.3	Información Relativa a las Garantías	67
	Aspectos Mínimos del Reporte de Análisis de Capacidad de Pago de los	
2.12	Deudores	
2.12.1	Análisis de la Información Financiera	68

2.12.2	Análisis del Sector Económico o del Mercado al que Pertenece el Deudor	69
2.12.3	Análisis de Atención de la Deuda	69

CAPÍTULO III ANÁLISIS FINANCIERO

3.1	Presentación de Estados Financieros basados en NIIF para PYMES	
3.1.1	Objetivo	71
3.1.2	Alcance	73
3.1.3	Información a Revelar	74
3.1.4	Adopción en Guatemala de las NIC, NIIF Y NIIF para PYMES como Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados	76
3.1.5	Diferencia Base Local, NIIF y NIIF PYMES	78
3.1.6	Conjunto Completo de Estados Financieros de acuerdo a NIIF para PYMES	82
3.2	Estado de Situación Financiera	83
3.3	Estado de Resultados Integral y Estado de Resultados	84
3.4	Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Resultados y Ganancias acumuladas	88
3.5	Estado de Flujos de Efectivo	90
3.6	Notas a los Estados Financieros	94
3.7	NIC 1, Presentación de Estados Financieros	
3.7.1	Definición	96
3.7.2	Objetivo	100
3.7.3	Alcance	100
3.7.4	Uniformidad en la Presentación	101
3.7.5	Estructura y Contenido	102
3.7.6	Período Contable sobre el que se Informa	103
3.8	NIC 7, Estado de Flujos de Efectivo	
3.8.1	Objetivo	104
3.8.2	Alcance	104
3.8.3	Presentación del Estado de Flujos de Efectivo	106

3.9	El Contador Público y Auditor como Asesor Financiero	
3.9.1	Definición del Contador Público y Auditor	
3.9.1.1	Ética del Contador Público y Auditor	108
3.9.1.2	Ética profesional	109
3.9.1.3	Objetivos de la ética profesional	110
3.9.1.4	Valores	110
3.9.1.5	Honestidad	111
3.9.1.6	Responsabilidad	112
3.9.1.7	Responsabilidad profesional	113
3.9.2	El CPA como asesor financiero	113
3.9.3	Normas de Etica Profesional	115
3.10	Análisis Financiero	
3.10.1	Análisis e Interpretación de Estados Financieros	117
3.10.2	Los Componentes Básicos de las Finanzas de una Empresa	117
3.10.3	Herramientas del Análisis Financiero	118
3.10.4	Naturaleza del Análisis Financiero	119
3.10.5	Métodos de Análisis Financiero	120
3.11	Método Vertical	
3.11.1	Método de Porcientos Integrales	121
3.11.2	Método de Razones Financieras	124
3.12	Método Horizontal	138
3.12.1	Método de Aumentos y Disminuciones	130
3.12.2	Método de Tendencias	132
3.13	Proyección Financiera	
3.13.1	Definición	135
3.13.2	Métodos de Pronóstico	136
3.13.3	Estados Financieros Proyectados	137
3.13.4	Cash Flow	140
3.13.5	Tipos de Flujos de Caja	143

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS FINANCIERO PARA LA OBTENCIÓN DE FINANCIAMIENTO BANCARIO EN UNA EMPRESA DE BIENES RAÍCES (CASO PRÁCTICO)

4.1	Antecedentes de la Empresa	144
4.2	Propuesta de Servicios del CPA	145
4.3	Presentación de Información Financiera de la Empresa	149
4.4	Informe del Asesor Financiero	154
4.5	Análisis Financiero	
4.5.1	Método de Reducción de Estados Financieros a Porcientos	158
4.5.2	Método de Razones Simples	
4.5.2.1	Razones de Solvencia	160
4.5.2.2	Razones de Estabilidad	161
4.5.2.3	Razones de Rentabilidad	162
4.5.3	Método Horizontal de Aumentos ó Disminuciones	164
4.5.4	Flujo de Caja Proyectado	166
4.6	Análisis Cualitativo	174
4.7	Requerimiento Bancario	
4.7.1.	Formularios Requeridos	177
4.7.2	Documentación Requerida	181
	CONCLUSIONES	187
	RECOMENDACIONES	188
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	189

INTRODUCCIÓN

En Guatemala hubo un crecimiento del 12.70% en los activos del sistema bancario en el año 2012, dentro de los cuales el indicador de mayor crecimiento fue el de la cartera de créditos que aumentó un 19.03% y pasó de Q91 mil 779 millones en el 2011 a Q109 mil 245 millones a diciembre 2012 según la Superintendencia de Bancos.

Por lo anterior, se da a conocer la necesidad que las empresas en Guatemala tienen de solicitar un financiamiento bancario, ya sea para capitalizarse, para invertir en proyectos o para tener un apalancamiento financiero que dé crecimiento a la situación financiera de la empresa. Para calificar a un financiamiento, los estados financieros de la empresa deben pasar un proceso de análisis por parte de un experto en la materia, utilizando razones de liquidez, endeudamiento, rentabilidad y cobertura.

El trabajo de tesis que se presenta a continuación se denomina, “Análisis Financiero para la Obtención de Financiamiento Bancario en una Empresa de Bienes Raíces”, el cual consta de cuatro capítulos. El tema nace de la necesidad que las empresas de bienes raíces en Guatemala tienen de utilizar el financiamiento bancario para el desarrollo de proyectos, compra y construcción de inmuebles que se venden o explotan por medio del arrendamiento.

Uno de los campos del Contador Público y Auditor –CPA- es la rama financiera, en donde el rol del CPA como asesor externo toma relevancia ya que es el profesional que puede realizar un análisis financiero del estado de resultados, estado de situación financiera y estado de flujos de efectivo para informar a la gerencia de la situación positiva o negativa de la empresa para afrontar compromisos.

Derivado de lo anterior, se hace necesario que el CPA conozca la regulación bancaria, factores externos de la empresa, requisitos bancarios y razones financieras que se utilizan al momento de calificar un expediente para la solicitud de préstamo bancario.

El Capítulo I, se hace referencia a las empresas en Guatemala, definición clasificación, definición de Micro, Pequeña y Mediana Empresa, empresas dedicadas a actividades de Bienes Raíces y las Leyes aplicables.

El Capítulo II, contiene información sobre el financiamiento bancario, tipos de sistemas financieros, fuentes de financiamiento, legislación aplicable a éste tipo de actividades y análisis de créditos bancarios.

El Capítulo III, contiene información referente a Análisis Financiero que sirvió para la elaboración de la tesis. Aquí se describen y explican las normas aplicables para la elaboración de los Estados Financieros, el papel del Contador Público y Auditor como asesor Financiero, métodos de Valuación, Razones Financieras, Proyecciones y el Flujo de Caja.

CAPÍTULO I

1. EMPRESA DE BIENES RAÍCES DEDICADA A LA COMPRA-VENTA Y ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

1.1 Definición de Empresa

“Una empresa es una organización, institución o industria, dedicada a actividades o persecución de fines económicos o comerciales, para satisfacer las necesidades de bienes o servicios de los demandantes, a la par de asegurar la continuidad de la estructura productivo-comercial así como sus necesarias inversiones.” (41:1)

En sentido estricto, la empresa se define como una persona jurídica constituida por la unión de capital y actividades que al cumplir con los requisitos para su formación y funcionamiento goza por ley de derechos y obligaciones.

1.1.1 Desde el punto de vista económico

Empresa es la unidad en la que el capital, el trabajo y la dirección se coordinan para lograr una producción que responda a los requisitos del medio humano en el que actúa.

1.1.2 Desde el punto de vista social

Es una entidad económica que tiende a satisfacer las necesidades humanas, su objetivo final es la obtención de beneficios, que son aprovechados no sólo por sus miembros sino también por la comunidad en general.

1.1.3 Otras definiciones

Es la unidad productora de servicios constituida según aspectos prácticos o legales, integrada por recursos y que se vale de la administración para lograr sus objetivos.

Es la unidad económica social que en el capital, el trabajo y la dirección se coordina para lograr una producción que responda a los requerimientos del medio humano en el que la propia empresa actúa.

1.2 Clasificación de las Empresas

1.2.1 “Según sector de la actividad

Las empresas pueden clasificarse, de acuerdo con la actividad que desarrollen, en:

- Empresas del sector primario.
- Empresas del sector secundario.
- Empresas del sector terciario.
- Empresas del sector cuaternario.

Una clasificación alternativa es:

- **Industriales:** la actividad primordial de este tipo de empresas es la producción de bienes mediante la transformación de la materia o extracción de materias primas. Las industrias, a su vez, se clasifican en:
 - **Extractivas:** cuando se dedican a la explotación de recursos naturales, ya sea renovables o no renovables. Ejemplos de este tipo de empresas son las pesqueras, madereras, mineras, petroleras, etc.
 - **Manufactureras:** son empresas que transforman la materia prima en productos terminados, y pueden ser:
 - De consumo final y de producción.
- **Comerciales:** son intermediarias entre productor y consumidor; su función primordial es la compra venta de productos terminados. Pueden clasificarse en:
 - **Mayoristas:** venden a gran escala o a grandes rasgos.
 - **Minoristas:** venden al por menor.

- Comisionistas: venden de lo que no es suyo, dan a consignación.
- Servicio: son aquellas que brindan servicio a la comunidad que a su vez se clasifican en:
 - Transporte
 - Turismo
 - Instituciones financieras
 - Servicios públicos (energía, agua, comunicaciones)
 - Servicios privados (asesoría, ventas, publicidad, contable, administrativo)
 - Educación
 - Finanzas
 - Salud

1.2.2 Según la forma jurídica

Atendiendo a la titularidad de la empresa y la responsabilidad legal de sus propietarios. Podemos distinguir:

- Empresas individuales: si sólo pertenece a una persona. Esta puede responder frente a terceros con todos sus bienes. Es la forma más sencilla de establecer un negocio y suelen ser empresas pequeñas o de carácter familiar.
- Empresas en sociedad: constituidas por varias personas. Dentro de esta clasificación están: la sociedad anónima, la sociedad colectiva, la sociedad en comandita simple, la sociedad de responsabilidad limitada y sociedad en comandita por acciones.

1.2.3 Según su tamaño

No hay unanimidad entre los economistas a la hora de establecer qué es una empresa grande o pequeña, puesto que no existe un criterio único para medir el tamaño de la empresa. Los principales indicadores son: el volumen de ventas, el capital propio, número de trabajadores, beneficios, etc. El más utilizado suele ser según el número de trabajadores (siempre dependiendo del tipo de empresa, sea construcción, servicios, agropecuario, etc.). Este criterio delimita la magnitud de las empresas de la forma mostrada a continuación:

- Micro empresa: si posee 10 o menos trabajadores.
- Pequeña empresa: si tiene un número entre 11 y 49 trabajadores.
- Mediana empresa: si tiene un número entre 50 y 250 trabajadores.
- Gran empresa: si posee entre 250 y 1000 trabajadores.

1.2.4 Según su ámbito de actuación

En función del ámbito geográfico en el que las empresas realizan su actividad, se pueden distinguir:

- Empresas locales: son aquellas empresas que venden sus productos o servicios dentro de una localidad determinada.
- Empresas nacionales: son aquellas empresas que actúan dentro de un solo país.
- Empresas multinacionales: o empresas internacionales, son aquellas que actúan en varios países.
- Empresas Transnacionales: las empresas transnacionales son las que no solo están establecidas en su país de origen, sino que también se constituyen en otros países, para realizar sus actividades mercantiles no sólo de venta y compra, sino de producción en los países donde se han establecido”. (41:2)

1.3 Empresa Mercantil

El Código de Comercio, Decreto No. 2-70 del Congreso de la República de Guatemala, en su artículo 655 define como empresa mercantil; Se entiende por empresa mercantil el conjunto de trabajo, de elementos materiales y de valores incorpóreos coordinados, para ofrecer al público, con propósito de lucro y de manera sistemática, bienes o servicios.

1.3.1 Sociedad Anónima

“Su capital está dividido y representado por acciones. La responsabilidad de cada accionista está limitada al pago de las acciones que hubiere suscrito. La sociedad anónima se identifica con una denominación, la que podrá formarse libremente, con el agregado obligatorio de la leyenda: Sociedad Anónima, que podrá abreviarse S.A.” (5:15)

Algunas ventajas son:

- Que los accionistas responden únicamente por el importe de las acciones pagadas.
- Los inversionistas pueden vender o comprar varias acciones pertenecientes a una sociedad anónima, sin interferir con la administración del negocio.
- Facilidad de captación de recursos, ya que el número de accionistas es ilimitado.

Desventaja:

- Su forma de organización y la complejidad de su estructura administrativa, elevan los costos.

El capital se conoce bajo tres modalidades:

- **Autorizado:** Que representa la cantidad máxima que la empresa puede emitir en acciones.
- **Suscrito:** Está formado por la suma de los contratos de suscripción. Al respecto, el Código de Comercio establece que en el momento de suscribir acciones es indispensable pagar por lo menos el 25% por ciento de su valor nominal.
- **Capital Pagado:** Consiste en las entregas de efectivo u otros bienes de activo, a cuenta de las suscripciones. El Código de Comercio establece en el artículo 90 que el capital pagado inicial de la sociedad anónima debe ser por lo menos de Q.5,000.

1.4 MIPYME'S

1.4.1 Antecedentes

“En los últimos 20 años, Guatemala ha implementado una estrategia de crecimiento en la que la apertura y la promoción del comercio se ubican al centro de la misma. Lo anterior, si bien es cierto trae aparejado beneficios importantes en términos de mayores oportunidades para atraer inversiones, aprovechamiento de economías de escala, difusión y transferencia de tecnología, expansión de las fronteras productivas y una mayor competencia; a su vez, conlleva retos importantes en términos de competitividad y eficiencia, que permitan a las empresas el gozar de estos beneficios.

Para las MIPYMES los retos son aún mayores considerando que, de forma aislada, son menos hábiles para aprovechar las oportunidades en comparación con las grandes empresas, lo que está asociado a sus bajos niveles de productividad y conocimiento (no necesariamente a su tamaño).

Para una MIPYME, le es más difícil acceder a información sobre oportunidades de mercado, obtener financiamiento a tasas competitivas, disponer de insumos de alta calidad y a precios competitivos, adoptar nuevas y modernas tecnologías, cumplir con los estándares de calidad de los mercados externos, o adoptar prácticas gerenciales modernas.

Por lo tanto, en términos generales, los lineamientos de la política pública para las MIPYMES tienen que estar dirigidos hacia el apoyo a las empresas en sus esfuerzos por ser más competitivos, pero también generándoles un entorno o ambiente de negocios que les permitan desarrollarse, diversificarse y crecer de forma sostenida.

De acuerdo a la Federación de la Pequeña y Mediana Empresa Guatemalteca (FEPYME), se calcula que aproximadamente el 40% del PIB y el 85% de los empleos son generados por la MIPYMES; y de acuerdo a datos provenientes de la Encuesta Nacional de Empleo e Ingresos (ENEI) 2010, cerca del 80% de la PEA se encuentra ocupada en el sector.” (3:4)

1.4.2 Concepto de Micro, Pequeña y Mediana Empresa

“La conceptualización y clasificación de las MIPYMES es un punto de constante discusión a nivel internacional, pues resulta difícil y complejo, dada la diversidad y heterogeneidad de las empresas que componen el sector, el lograr una definición única utilizando los mismos criterios, incluso a nivel nacional, no existen definiciones únicas, ya que cada mercado toma en cuenta sus propios criterios con base a sus condiciones.

El criterio de clasificación más común utilizado en países desarrollados y en desarrollo, ha sido el número de trabajadores que emplean las MIPYMES.

En los países en desarrollo, además del número de empleados, se usan frecuentemente variables como el valor de los activos y el volumen de ventas.

En Guatemala existen varias definiciones. En el Artículo 3 del Acuerdo Gubernativo 178-2001 del Ministerio de Economía, (MINECO) categoriza las MIPYMES utilizando el criterio “número de empleados”; el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) por su parte también utiliza el criterio de número de empleados, pero con diferentes dimensiones para cada segmento.

La Cámara de Industria de Guatemalteca (CIG) utiliza dos tipos de definiciones: una para la clasificación de beneficiarios de programas de apoyo (que sigue un criterio de cantidad de empleados), la otra para clasificar las empresas industriales (basado en activos totales, cantidad de empleados y ventas anuales).

Finalmente AGEXPORT, utiliza el criterio de tamaño de activos (Ver Tabla No.1). Para los fines de este documento, utilizaremos la definición establecida por el MINECO.” (3:11)

1.4.3 Características de las MIPYMES

“Tal y como se dijo anteriormente, el sector de las MYPIMES es muy diverso y heterogéneo, y al interior del mismo existen diferencias importantes, principalmente entre las micro empresas y las pequeñas empresas (MIPYMES), en función de criterios de racionalidad económica y empresarial. De acuerdo a un estudio sobre las MIPYME en Latinoamérica (CEPAL, 2001), esta distinción puede

visualizarse claramente en la forma en la que funcionan las empresas: en general las PYME buscan criterios de acumulación y desarrollo empresarial; en cambio las microempresas son en su mayoría unidades económicas de subsistencia.

Por otra parte, los excedentes de las PYME se destinan en alguna medida a ahorro e inversión; cuando las microempresas los destinan a cubrir necesidades de consumo. Las PYME generan empleo, las microempresas autoempleo. Y finalmente, las diferencias en productividad son también notables, ya que las PYME superan a las microempresas en este aspecto, por el tipo de relaciones más formales entre el capital y el trabajo.

De acuerdo al mismo estudio de CEPAL, el sector de las PYME comparado con el de las empresas grandes, se caracteriza por una baja producción en volumen y calidad, una escasa especialización, altos costos de operación y transacción, un bajo nivel de integración vertical y horizontal, así como mano de obra poco capacitada.

Además, la producción está atomizada en pequeñas unidades económicas y se distingue por ser mayoritariamente urbana y estar concentrada en las zonas metropolitanas de cada ciudad (al exceptuar las actividades agrícolas).

Finalmente, el estudio muestra tres aspectos clave que caracterizan a las PYME en Centroamérica: 1) la participación relativa de las PYME en la estructura industrial, tanto a nivel de ventas como de producción, no siempre es significativa; 2) la participación de las PYME en el empleo es mayor que en la producción; y, 3) las PYME manufactureras presentan una notable concentración en productos alimenticios, lo cual denota un patrón de especialización en sectores

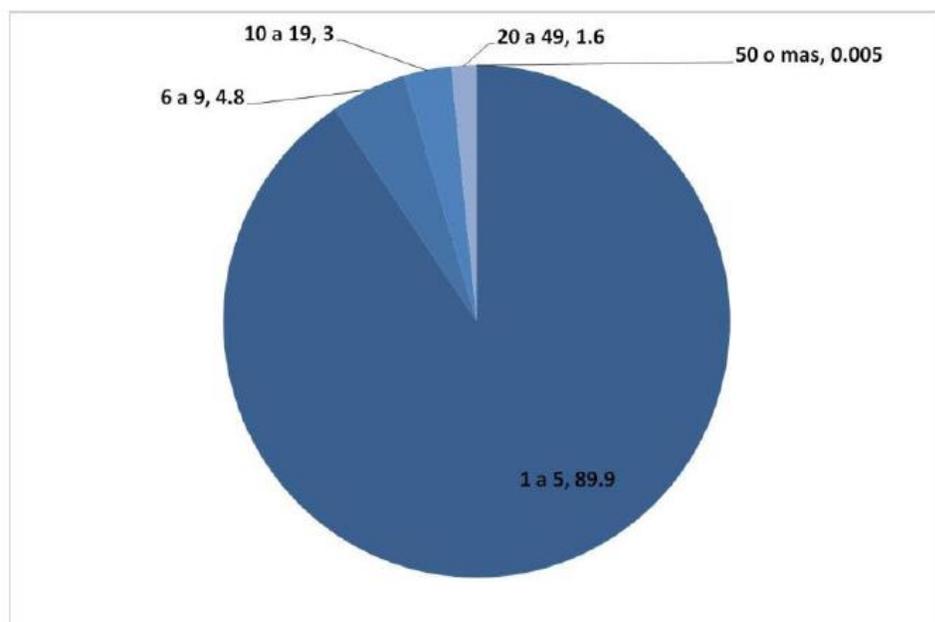
que hacen uso intensivo de mano de obra, se basan en ventajas comparativas naturales y operan con pequeñas economías de escala.

A continuación, pasaremos a revisar algunas características específicas del sector MIPYME en Guatemala, utilizando las fuentes estadísticas disponibles.” (3:12)

1.4.4 Dimensionamiento de las MYPIMES

“En el Directorio Nacional de Empresas y Locales (DINEL, 2008), existen registradas 195,210 empresas en Guatemala. De estas, cerca de un 95% son microempresas (que equivalen a 175,566 empresas), con un número de trabajadores entre 1 a 9; el restante 5% lo componen 5,816 empresas que registran entre 10 a 19 trabajadores; 3,086 empresas que tienen entre 20 y 49 trabajadores; 811 empresas entre 50 a 99 trabajadores; y 604 empresas tienen 100 o más trabajadores (Ver Gráfica).

% de empresas por número de empleados



Fuente: DINEL 2008, elaboración propia

Si estudiamos la naturaleza jurídica de las empresas guatemaltecas, con base a la información del DINEL, se observa que el 90% de ellas están organizadas bajo la figura de propietario individual y el 8% bajo una sociedad anónima.

Es interesante notar que a medida que la empresa crece en número de empleados, la figura de sociedad anónima adquiere mayor relevancia.

Así, en el tramo de 1 a 5 empleados, únicamente el 4.4 % de las empresas está organizado bajo una sociedad anónima, mientras que para el tramo entre 20 y 49 empleados más de la mitad de las empresas se organizan de esta forma (59%); y si vamos al tramo de empresas de más de 100 trabajadores, la mayoría de ellas (84%) son una sociedades anónimas (Ver tabla en la siguiente hoja).” (3:12)

El alto porcentaje de las empresas organizadas bajo la figura de propietarios individuales indica una cierta restricción para atraer mayores inversiones, e incluso señala potenciales problemas para que las empresas puedan llevar la contabilidad de su negocio de forma ordenada, frente a la información financiera del hogar del empresario.

Tabla No.2 Naturaleza jurídica de las empresas según tramo de personal ocupado

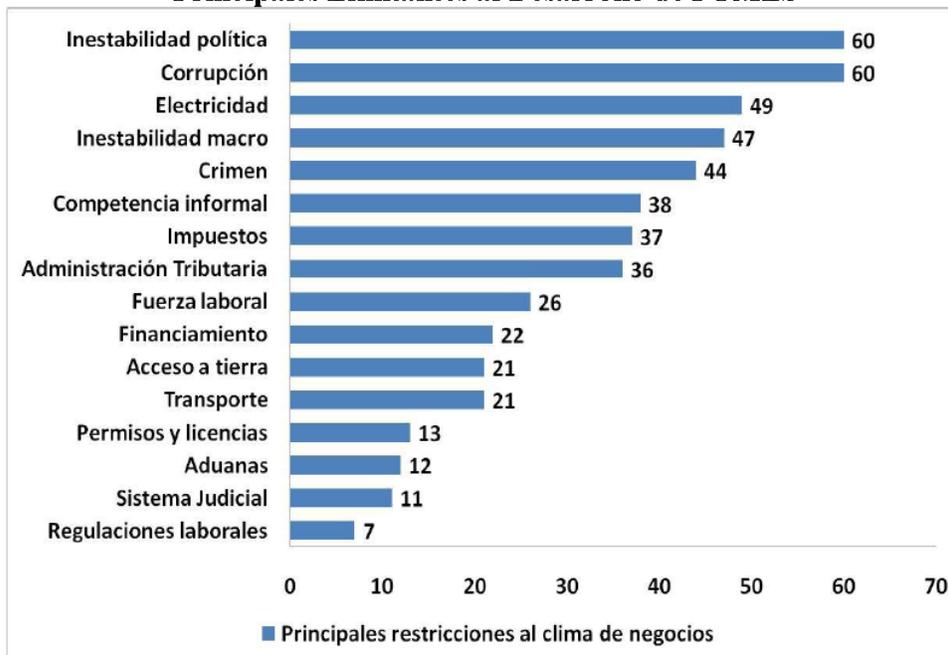
	Estructura (%)	Porcentaje por tramo de personal ocupado					
		1 a 5	6 a 9	10 a 19	20 a 49	50 a 99	100 y más
Propietario individual	90.4	94.6	69.3	48.7	30.8	15.7	5.5
Sociedad sin personería jurídica	0.4	0.3	1.1	1.0	1.4	1.1	0.3
Sociedad colectiva	0.0	0.0	0.2	0.2	0.0	0.1	0.0
Sociedad en comandita	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
Sociedad de responsabilidad limitada	0.2	0.1	0.6	1.1	1.3	2.1	2.5
Sociedad anónima	8.0	4.4	24.9	42.3	58.9	72.4	84.3
Asociaciones sin fines de lucro	0.9	0.5	3.4	5.8	6.7	7.3	6.5
Cooperativa	0.1	0.1	0.5	0.8	0.8	1.4	1.0

Fuente: elaboración propia a partir de DINEL, 2008.

De los datos anteriores podemos afirmar que la estructura empresarial en Guatemala presenta una alta fragmentación y presencia de una alta concentración de unidades productivas micro empresariales, lo que representa un reto grande para la política económica, en cuando a lograr que estas empresas puedan crecer e insertarse en las cadenas de valor.

Por otro lado, apreciamos que las MIPYMES, especialmente las micro y pequeñas empresas, se convierten en la alternativa a las personas que, queriendo encontrar un trabajo formal, o incluso informal, se ven en la necesidad de auto-emplearse. En parte, lo anterior se debe al bajo nivel educativo de los trabajadores, lo cual afecta la posibilidad de que ellos encuentren o generen, empleos o empresas de alta productividad.

Principales Limitantes al Desarrollo de PYMES



Fuente: Encuesta a Empresas 2006, BM

Es importante mencionar que en comparación con otros países de la región, algunos costos como la electricidad y los asociados a la criminalidad, afectan a los empresarios guatemaltecos de forma más severa. Por ejemplo, el porcentaje de pérdidas en ventas relacionadas al costo de afrontar el crimen y la seguridad privada en Guatemala llega a un 4%, el más alto en la región.” (3:20)

1.4.5 Acceso a Financiamiento e instrumentos Financieros

“Como se mencionó anteriormente, el diagnóstico efectuado por el BM (2010) identifico la falta de acceso a financiamiento como un limitante serio para las MIPYMES en Guatemala. El sistema financiero guatemalteco es de tamaño promedio en comparación con los demás países de la región, pero está rezagado en cuando a prestación de créditos al sector privado.

El sistema está dominado por los bancos, no obstante las instituciones microfinancieras e intermediarios no bancarios (Fundación Crysol, Asociación Guatemalteca para el Desarrollo, etc.), han registrado un incremento importante llegando a atender un 16% de la población. Las cooperativas de ahorro y crédito (alrededor de 300) proporcionan una amplia gama de servicios financieros.

En adición a lo anterior, la crisis financiera tuvo un impacto fuerte sobre las carteras de MIPYMES del sector bancario, descendiendo en un 14% anual en agosto de 2009 el micro préstamo, ya que fueron los bancos pequeños los que disminuyeron su exposición en el sector de microcréditos. Hay evidencia que algunos bancos endurecieron sus requerimientos para el otorgamiento de créditos. Pero en general, en Guatemala el rechazo a las solicitudes de créditos es un problema importante, especialmente para las Microempresas y las MIPYMES (encuestas recientes señalan una

tasa de rechazo del 30% para las primeras y 15% para las segundas por parte de las instituciones financieras).

Parte del problema se debe a las asimetrías de información crediticia existente. Actualmente en Guatemala la administración de la información sobre los deudores es completamente privada y no existen estándares mínimos para la gestión de información, ni la promoción de su flujo entre distintas entidades financieras.

Los mecanismos de filtraje utilizados en Guatemala con frecuencia tienen un sesgo negativo, en el sentido que las redes de información sobre los individuos destacan más las acciones negativas que las positivas; en otras palabras, el mercado pone más atención a las listas negras que circulan a través de servicios privados y que detallan la histórica crediticia individual.

Desafortunadamente, esta práctica tiende a excluir a candidatos potenciales que son nuevos en el mercado y perjudica a otros que realizaron una acción negativa por razones fuera de su control, sin que existan facilidades para corregir la información oportunamente.”
(3:21)

Para complementar la información obtenida del informe del Centro de Investigaciones Económicas Nacionales, MIPYMES en Guatemala, publicado en mayo del 2010. Se puede mencionar que en Guatemala existe el Sistema de Información de Riesgos Crediticios (SIRC) el cual fue implementado por la Superintendencia de Bancos (SIB) basado en el artículo 58 de la Ley de Bancos y Grupos Financieros, Decreto No. 19-2002 del congreso de la República de Guatemala.

El SIRC, “es un sistema implementado por la SIB, el cual almacena y proporciona los datos de activos crediticios recibidos de los entes obligados al cual tienen acceso, exclusivamente para fines de análisis de crédito, los bancos y grupos financieros y otras entidades de intermediación financiera que a pedido de la Superintendencia de Bancos apruebe la Junta Monetaria”, según el artículo 2 de Acuerdo No. 12-2004, Disposiciones relativas a la utilización del SIRC y derogado por el Acuerdo No. 5-2011. Además se emitieron las Disposiciones internas relativas a la administración y utilización del SIRC, según el Acuerdo No. 14-2004 del Superintendente de Bancos.

“Por otro lado, no existen muchos instrumentos financieros a disposición de las empresas que suplan la necesidad de un crédito bancario o que apoyen para obtenerlo. Los sistemas de leasing y factoring no parecen ser instrumentos importantes en el financiamiento de los requerimientos de inversión, especialmente para el sector de las MIPYMES; el factoreo es utilizado principalmente por proveedores o grandes empresas, y no obstante el leasing es comúnmente utilizado, el leasing financiero prácticamente es inexistente.

La diferencia fundamental entre leasing financiero y operativo consiste en que en el leasing financiero es un contrato mediante el cual, el arrendador traspassa el derecho a usar un bien a un arrendatario, a cambio del pago de rentas de arrendamiento durante un plazo determinado, al término del cual el arrendatario tiene la opción de comprar el bien arrendado pagando un precio determinado, devolverlo o renovar el contrato y el leasing operativo es un arrendamiento común, en el cual no se incluye una opción de compra al finalizar el contrato de arrendamiento.

Un elemento que está afectando el desarrollo de intermediarios financieros no bancarios (micro financieras o cooperativas financieras) que podrían comúnmente apoyan las necesidades de financiamiento de las MIPYMES, es la falta de un marco regulatorio especial para este tipo de instituciones, siendo Guatemala el único país de la región que no cuenta con una ley de este tipo. Esto se vuelve más relevante al considerar que el movimiento cooperativo en Guatemala es muy importante, incluso en comparación con los países de la región, en términos de cobertura, membresía, portafolio de préstamos y ahorros.

A pesar de que el mercado de microcrédito ha crecido en los últimos 4 años, aun no es efectivo para dar respuesta a la gran demanda por servicios financieros, en monto y en instrumentos innovadores. El marco regulatorio en cuestión ha estado en discusiones permanentes en el Congreso.

El mismo caso se da con otros proyectos legislativos importantes para el sector, como la Ley de Sociedades de Micro Finanzas o la Ley de Entidades Civiles de Microcrédito No Lucrativas, las cuales han estado en discusión en el seno de la Junta Monetaria, sin avances significativos.

La situación anterior se ve reflejada en los indicadores del Doing Business, que sitúan a Guatemala en un punto medio en relación con el resto de países de la región en el desarrollo del sistema financiero. Finalmente, la ley de Garantías Mobiliarias y su registro respectivo, que entro en vigencia en 2008, han sido un paso importante para el acceso al crédito en el sector. No obstante, persisten otras debilidades en cuanto a procedimientos judiciales para insolvencia y

recuperación de créditos, entre otros, que afectan la oferta de recursos financieros, especialmente para las MIPYMES. ” (3:22)

1.5 Bienes Inmuebles

“Se consideran inmuebles todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente, al terreno, tales como las parcelas, urbanizadas o no, casas, naves industriales, o sea, las llamadas fincas, en definitiva, que son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionar daños a los mismos, porque forman parte del terreno o están anclados a él. Etimológicamente su denominación proviene de la palabra inmóvil.

En Derecho civil, la distinción entre bienes muebles e inmuebles lleva aparejada diferentes consecuencias jurídicas, entre las que cabe destacar, sin ánimo de exhaustividad, las siguientes:

- Los bienes inmuebles pueden ser inscritos en un Registro de la propiedad, lo que ofrece una mayor protección a los titulares de derechos sobre los mismos.
- Los bienes inmuebles son el principal objeto de la garantía hipotecaria.
- Los plazos de prescripción adquisitiva para los inmuebles son mayores que los exigidos para las cosas muebles.

No obstante, la protección jurídica privilegiada de la que, históricamente, han disfrutado los bienes raíces y que se justificaba por su mayor importancia económica, ha ido extendiéndose hacia algunos bienes muebles de especial valor.

Consecuencia de ello es la protección registral otorgada a aviones, buques u otras cosas singulares, así como la posibilidad de que puedan ser objeto de hipoteca mobiliaria. Los bienes inmuebles se pueden clasificar en:

- Bienes inmuebles por naturaleza, como el suelo y subsuelo.
- Bienes inmuebles por incorporación, como construcciones.
- Bienes inmuebles por destino, que es cuando se les unen cosas muebles, que favorecen o benefician al inmueble al que acceden o sirven.
- Bienes inmuebles por analogía, como concesiones hipotecarias.
- Bienes inmuebles por accesión, como las puertas, ventanas, etc. que en una fábrica, almacén o comercio son bienes muebles pero instalados son inmuebles.
- Bienes inmuebles por representación, como la escritura que otorga la titularidad registral al propietario.” (30:1)

1.5.1 Nociones Generales

“Se denomina bienes raíces o inmuebles aquellos que no pueden transportarse un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas como los edificios, los árboles.

La ley considera inmuebles, aunque por su naturaleza no lo sean, las cosas que están permanentemente destinadas al uso, cultivo y beneficio de un inmueble.

En resumen, son inmuebles los predios rurales y urbanos, así como las casas o edificios que se encuentran en ellos. También existen ciertos bienes muebles que la ley considera inmuebles por destinación, pero éstos se consideran muebles para efectos de constituir derechos a favor de terceros, es decir, por lo que no se le aplican las reglas de los inmuebles para efectos de su transferencia.

La concesión minera es también un inmueble. Se aplican a ésta las reglas generales contenidas en el Código Civil y las especiales establecidas en la legislación minera.

En general, la ley sujeta a los actos que tienen por objeto un inmueble a requisitos especiales en consideración a su importancia patrimonial. Tales requisitos son formalidades para la validez del acto o bien para proteger el patrimonio del propietario o a los terceros ajenos al acto.

En los siguientes párrafos se explicará brevemente algunos actos que tienen por objeto un bien inmueble.” (38:1)

1.6 Empresa de Bienes Raíces

Empresa dedicada a la compraventa y arrendamiento de inmuebles por medio de un contrato que una de las partes se obliga a dar o prestar una cosa y la otra a pagar dinero.

1.6.1 Compra-Venta de Inmuebles

“En el caso de los bienes muebles, basta que las partes se pongan de acuerdo en la cosa y en el precio para que exista o sea válida jurídicamente. Sin embargo, por diversas razones la ley puede establecer que se cumplan determinados requisitos, como por ejemplo, entregar boleta o factura de venta. Pero aunque no se cumpla con ellos el contrato es válido, y por consiguiente, las partes deben dar cumplimiento a sus obligaciones, es decir, entregar el bien, por una parte, y pagar el precio, por la otra, a los cuales pueden agregarse otras obligaciones según hayan convenido. La omisión del requisito en este caso sólo dará lugar a las sanciones que la ley señale, así, por ejemplo, multas.

En el caso de los bienes inmuebles es distinto, pues la ley exige que debe efectuarse por escritura pública. La omisión de este requisito implica que el acto no produce efectos ante el derecho. Por tanto, las partes ninguna obligación contraen. Así, si una persona acuerda verbalmente con otra la venta de su casa a un precio determinado, no tendrá la obligación de entregarla mientras no se haya otorgado la escritura pública.

Efectuada la venta por escritura pública, deben cumplirse las obligaciones que nacen del contrato de compraventa. El comprador está obligado a pagar el precio convenido y el vendedor a entregar el inmueble.” (38:2)

El comprador no se hace dueño del bien una vez celebrado el contrato. Se requiere que el vendedor le haga la “tradición” de él. La “tradición” de las cosas la define la ley como “la entrega que hace el dueño de ellas a otro, habiendo por una parte, la facultad intención de transferir el dominio, y por la otra la capacidad e intención de adquirirlo”. La entrega puede ser real o simbólica.

Para que este acto tenga valor ante el derecho debe cumplir con los requisitos que establece la ley. No basta con la entrega material, es decir que el vendedor le permita al comprador hacer uso del inmueble.

La “tradición” se efectúa solamente mediante la inscripción del título, esto es la escritura de compraventa, en el Registro de Propiedad que lleva el Conservador de Bienes Raíces de la comuna en la que está situado el inmueble. Sólo una vez cumplido este trámite el comprador se hará dueño del bien.

Sin embargo, es conveniente tener presente que el comprador no se hará dueño si el vendedor no lo era, aunque el inmueble se haya inscrito a su nombre en el registro del Conservador. De allí que cuando se pretende adquirir un bien raíz es conveniente consultar a un abogado para que efectúe un estudio de títulos, es decir, investigue si el vendedor cuenta con las facultades para enajenar, si tiene autorización de la cónyuge cuando está casado en sociedad conyugal o el bien esta declarado como bien familiar, si el bien tiene hipotecas, prohibiciones, está embargado, etc. De lo contrario puede ocurrir que, aun cumpliéndose los trámites señalados anteriormente el comprador no llegue a adquirir el dominio sobre el inmueble, la venta se anule porque el vendedor no tenía facultades para enajenar, aparezca un tercero que reclama derechos sobre el predio, etc. En resumen, cuando una persona desea adquirir un bien es conveniente solicitar a un abogado que efectúe un estudio de títulos. Si no quiere o no puede hacerlo, al menos pedir en el Conservador de Bienes Raíces certificados de dominio, de hipotecas y gravámenes, y de prohibiciones de enajenar.

Efectuado lo anterior, que es recomendable, pero no obligatorio, se debe proceder a celebrar el contrato por escritura pública, la cual deberá ser inscrita en el Registro de Propiedad.

1.6.2 Arrendamiento

“El arrendamiento es un contrato en que dos partes se obligan; una a conceder el goce de una cosa, ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. Cuando el precio se paga periódicamente se denomina renta.

La ley regula varios tipos de arrendamiento. La información que se entrega en esta página sólo se refiere al arrendamiento de cosas, esto es, cuando se entrega el goce de una cosa, y concretamente, al arrendamiento de bienes inmuebles.

El contrato de arrendamiento es consensual, lo cual significa que basta que las partes hayan convenido en la cosa y en el precio para que se considere existente y válido. Las partes además, pueden acordar otras materias en el contrato.

A pesar de lo afirmado anteriormente, es conveniente que el contrato conste por escrito para facilitar la prueba de las obligaciones, e incluso puede ser conveniente celebrarlo por escritura pública.”
(38:2)

El arrendatario no tiene facultades para subarrendar el inmueble, salvo que se hubiese estipulado o en el caso que se mencionará más adelante respecto de los bienes raíces.

En caso que el derecho de propiedad del arrendador se extinga por haberse transferido el inmueble a terceros, éstos no están obligados a respetar el arrendamiento. Así, en caso que el arrendador venda y transfiera el inmueble, el adquirente no está obligado a respetar el arrendamiento, pues es ajeno al contrato, pudiendo exigir que el arrendatario le restituya el inmueble. Sin embargo, están obligados a respetar el arrendamiento las siguientes personas:

Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador a título gratuito. Por ejemplo, si el inmueble es donado a otra persona, ésta debe respetar el arrendamiento.

Todo aquel a quien se transfiera el derecho del arrendador a título oneroso, siempre que el arrendamiento conste en escritura pública. Por ejemplo, si el arrendador vende y transfiere el inmueble a otro, éste no podrá exigir que el arrendatario le entregue el bien, si el contrato de arrendamiento se celebró por escritura pública.

Los acreedores hipotecarios, si el arrendamiento ha sido otorgado por escritura pública inscrita en el Registro la Propiedad antes de la inscripción hipotecaria. El arrendatario podrá requerir por sí sólo la inscripción. En el caso que, extinguiéndose el derecho del arrendador por un hecho o culpa suya, como por ejemplo, cuando vende el inmueble, y el adquirente no está obligado a respetar el arrendamiento, deberá indemnizar los perjuicios al arrendatario.

Los bienes raíces urbanos son los ubicados dentro de radio urbano respectivo. En general, se trata de casas, departamentos, bodegas; inmuebles conformados por el terreno en el cual están situados y las construcciones respectivas. La ley también se aplica a los arrendamientos de vivienda situados fuera del radio urbano, aunque incluyan terreno, siempre que su superficie no exceda de una hectárea.

Sin embargo, la ley no se aplica a los siguientes bienes raíces, los cuales se rigen sólo por el Código Civil u otras reglas especiales, según veremos:

- Predios de cabida superior a una hectárea y que tengan aptitud agrícola, ganadera o forestal, o estén destinados a ese tipo de explotación;
- Inmuebles fiscales;

- Viviendas que se arrienden por temporadas no superiores a tres meses, por períodos continuos o discontinuos, siempre que lo sean amobladas y para fines de descanso o turismo;
- Hoteles, residenciales y establecimientos similares, en las relaciones derivadas del hospedaje, y
- Estacionamientos de automóviles y vehículos.

Las reglas especiales se refieren básicamente a la terminación del arrendamiento. A este respecto cabe tener presente que, en los contratos cuya renta de arrendamiento se haya pactado mes a mes y a los de duración indefinida el arrendador sólo podrá ponerles término mediante desahucio judicial. El desahucio es la terminación del contrato por voluntad de una de las partes, por tanto las partes pueden poner término al contrato de común acuerdo sin que sea necesaria esta gestión judicial.

El arrendatario tendrá un plazo de cuatro meses para desocupar y restituir el inmueble, plazo que se cuenta desde que la demanda es notificada. El plazo se aumenta en dos meses por cada año completo que el arrendatario hubiese ocupado el inmueble. Sin embargo, el plazo más el aumento que corresponda no podrá exceder, en total, de doce meses. Naturalmente que el arrendatario deberá pagar la renta convenida durante este plazo. El arrendatario desahuciado podrá restituir el inmueble antes de expirar el plazo que la ley le concede, pues se ha establecido en su beneficio. En este caso estará obligado a pagar la renta de arrendamiento sólo hasta el día de la restitución.

En los contratos de plazo fijo que no exceda de un año, el arrendador sólo podrá solicitar judicialmente la restitución del inmueble y, en tal evento, el arrendatario tendrá derecho a un plazo de cuatro meses,

contado desde la notificación de la demanda. Esto no se aplica en caso que el arrendamiento termine por expiración del plazo convenido, pues en este caso el arrendatario deberá restituir el inmueble inmediatamente.

En los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación de duración superior a un año, el arrendatario estará facultado para subarrendar, salvo que en el contrato se hubiese acordado que el arrendatario carece de este derecho. En este caso el arrendatario podrá poner término anticipado al contrato pagando la renta sólo por el tiempo que hubiese hecho uso del inmueble pero no por el plazo que falte para terminar el arrendamiento.

Las controversias que surjan entre las partes con motivo del contrato se tramitan judicialmente mediante el procedimiento sumario, el cual es breve, pues una vez presentada la demanda se cita a las partes a una audiencia o comparendo, tras lo cual el juez pronuncia el fallo. Las partes deben recurrir al juez de letras que corresponda al domicilio del demandado. La demanda debe ir patrocinada por un abogado habilitado para el ejercicio de la profesión.

Así, por ejemplo, se tramitan mediante este procedimiento materias tales como el desahucio, la terminación del arrendamiento, restitución de la propiedad por extinción del derecho del arrendador y otras derivadas del contrato.

El arrendamiento de predios rústicos también tiene algunas reglas especiales.

El contrato en este caso es solemne, es decir, debe cumplir los requisitos que indica la ley para que tenga validez. La ley dispone

que deba celebrarse por escritura pública o privada. Si se celebra por escritura privada es necesaria la presencia de dos testigos mayores de dieciocho años.

El arrendatario no podrá subarrendar o ceder de otro modo la tenencia total o parcial del terreno, ni introducir mejoras sin autorización previa y por escrito del propietario.

Además deberá dar cumplimiento a todas las disposiciones contractuales, legales y reglamentarias sobre protección y conservación de los recursos naturales, con respecto a los existentes dentro del predio objeto del contrato y de todos aquellos que sirvan para su explotación.

El incumplimiento de las obligaciones anteriores dará derecho al arrendador para pedir la terminación del arrendamiento.

Además, si el arrendador vendiere o transfiriere a cualquier título el predio arrendado, el nuevo propietario estará obligado a mantener los términos del contrato de arrendamiento, salvo acuerdo de éste con el arrendatario. Esto no se aplica en el caso de las ventas forzadas, decretadas por resolución judicial.

1.7 Principales Leyes Aplicables a las Empresas

Las empresas deben observar todas las leyes vigentes en Guatemala, pero especialmente las que se comentan a continuación:

Ley del Impuesto al Valor Agregado, Decreto No. 27-92 y sus Reformas: Esta ley establece un impuesto sobre la venta de mercancías y la prestación de servicios en el territorio nacional, así como su nacionalización.

Ley del Impuesto de Timbre y de Papel Sellado Especial para Protocolos, Decreto No. 37-92 y sus Reformas: Ley que establece un impuesto de timbre fiscales, sobre los documentos que contienen los actos y contratos que no están gravados con el IVA y que graba sobre todo lo siguiente:

- Los contratos civiles y mercantiles.
- Los documentos otorgados en el extranjero que hayan de surgir efectos en el país, al tiempo de ser protocolizados, de presentarse ante cualquier autoridad.
- Los documentos públicos o privados cuya finalidad sea la comprobación del pago de bienes o sumas de dinero.
- Los comprobantes de pago emitidos por las aseguradoras o afianzadoras.
- Los recibos o comprobantes de pago por retiro de fondos de las empresas o negocios, para gastos personales o de sus propietarios o por viáticos no comprobables.
- Los pagos de utilidades y dividendos.

Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, Decreto No. 15-98 y sus Reformas: Establece un impuesto único anual, sobre el valor de los bienes situados en el territorio de la república, con tasas, del tres, seis y nueve por millar.

Código Tributario, Decreto No. 6-91 y sus Reformas: Ley que rige las relaciones jurídicas que se originan de los tributos establecidos por el Estado, con excepción de las relaciones tributarias aduaneras y municipales, a las que se aplicarán en forma supletoria.

Código de Comercio, Decreto No. 2-70 y sus Reformas: Ley que regula las relaciones mercantiles de las personas individuales y jurídicas, así como su forma de organización.

Ley del Impuesto de Productos Financieros, Decreto No. 26-95: Ley que establece un impuesto específico que grava los ingresos por intereses de cualquier naturaleza, incluyendo los provenientes de títulos-valores, públicos y privados, que se paguen o acrediten en cuenta a personas individuales o jurídicas, domiciliadas en Guatemala, no sujetas a la supervisión de la Superintendencia de Bancos.

Código de Trabajo, Decreto No. 1441 y sus Reformas: Ley que regula las relaciones entre el empleador y los empleados y la forma de resolver los conflictos entre los mismos; así como los contratos de trabajo individuales y colectivos que se celebran para iniciar la relación laboral.

Ley Orgánica del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social, Decreto No. 295: Ley que tiene como objetivo la Seguridad Social nacional, de conformidad con el sistema de protección mínima.

Ley de Bonificación Anual para Trabajadores del Sector Privado y Público, Decreto No. 42-92: Ley que tiene como objetivo mejorar la situación económica y social, estableciendo una remuneración anual adicional a sus sueldos y salarios.

Ley Reguladora de la Prestación de Aguinaldo para los Trabajadores del Sector Privado, Decreto No. 76-78: Ley que tiene como objetivo mejorar la situación económica y social, estableciendo una remuneración anual adicional a sus sueldos y salarios.

Bonificación Incentivo, Decreto No. 78-89 y sus Reformas: Se crea con el objeto de aumentar la productividad laboral e incrementar los beneficios laborales de los trabajadores.

Ley del Impuesto de Solidaridad, Decreto No. 73-2008: Se crea el impuesto a cargo de las personas individuales o jurídicas, los fideicomisos, los contratos de participación y otros y obtengan un margen bruto superior al cuatro por ciento (4%) de sus ingresos brutos y el tipo impositivo es del 1%. Utilizado para el financiamiento de la inversión social que demanda la población.

Ley Antievacación, Decreto No. 20-2006: En la que se establecen disposiciones para el fortalecimiento de la administración tributaria ya que se detectaron prácticas de evasión y elusión tributaria.

Ley Antievacación II, Decreto No. 4-2012: En la que se establecen disposiciones para el fortalecimiento del sistema tributario y el combate a la defraudación y al contrabando y se modifican varios aspectos importantes sobre los porcentajes de la tributación.

Ley de Actualización Tributaria, Decreto No. 10-2012: En la que se establecen disposiciones para el fortalecimiento del sistema tributario y se modifican varios aspectos importantes sobre los porcentajes de la tributación en el Impuesto Sobre la Renta.

Ley de Garantías Mobiliarias, Decreto No. 51-2007: Establece un marco jurídico que fomenta el uso de las garantías mobiliarias de diversa índole para garantizar adecuadamente las obligaciones crediticias que contraigan las diferentes personas individuales o jurídicas en el país.

Ley de Extinción de Dominio, Decreto No. 55-2010: Ley que de una manera apropiada apoya a recuperar a favor del Estado, sin condena penal previa ni contraprestación alguna, los bienes, las ganancias, productos y frutos generados por las actividades ilícitas o delictivas.

Código Civil, Decreto No. 106: En el Libro II, habla de los bienes de la propiedad y demás derechos reales.

CAPÍTULO II

2. FINANCIAMIENTO BANCARIO

2.1 Sistema Financiero Guatemalteco

2.1.1 Concepto

“Se refiere a un mercado financiero organizado y se define como el conjunto de instituciones que generan, recogen, administran y dirigen tanto el ahorro como la inversión, dentro de una unidad política-económica, y cuyo establecimiento se rige por la legislación que regula las transacciones de activos financieros y por los mecanismos e instrumentos que permiten la transferencia de esos activos entre ahorrantes, inversionistas o los usuarios del crédito.

El sistema financiero en general comprende la oferta y la demanda de dinero y de valores de toda clase, en moneda nacional y extranjera.

2.1.2 Función del Sistema Financiero

En un país la función del sistema financiero es la creación, intercambio, transferencia y liquidación de activos y pasivos financieros. No es más que una rama económica adicional, que en vez de producir bienes, produce servicios demandados por la población.” (42:1)

Clasificación

Por su regulación el Sistema Financiero Guatemalteco se divide en:

- Regulado
- No Regulado

2.2 Sistema Financiero Regulado

“Está integrado por instituciones legalmente constituidas, autorizadas por la Junta Monetaria y fiscalizadas por la Superintendencia de Bancos. Se integra por el Banco Central (Banco de Guatemala), los bancos del sistema, las sociedades financieras, las casas de cambio y los auxiliares de crédito (almacenes generales de depósito, seguros y fianzas).

2.2.1 Estructura Organizacional

El sistema financiero guatemalteco se encuentra organizado bajo la estructura de Banca Central. Su organización es la siguiente:

- Junta Monetaria
- Banco de Guatemala
- Superintendencia de Bancos
- Bancos del Sistema
- Financieras
- Aseguradoras
- Afianzadoras
- Almacenes Generales de Depósito
- Otras Instituciones

2.2.2 Junta Monetaria

Tiene a su cargo la determinación de la política monetaria, cambiaria y crediticia del país, así como, la dirección suprema del Banco de Guatemala. La Junta Monetaria se integra con las siguientes representaciones:

- Presidente y Vicepresidente nombrados por el Presidente de la República.
- Los Ministros de Finanzas Públicas, Economía y de Agricultura.
- Un representante del Congreso de la República.
- Un representante de los Bancos Privados.

- Un representante de las Asociaciones y Cámaras Comerciales, Industriales, Agrícolas y Ganaderas (CACIF).
- Un representante de la Universidad de San Carlos de Guatemala (USAC).

Las atribuciones de la Junta Monetaria son:

- Cumplir y hacer cumplir la política general y los deberes asignados al Banco de Guatemala.
- Acordar, interpretar y reformar los reglamentos del Banco de Guatemala.
- Acordar el presupuesto del Banco de Guatemala.
- Nombrar y remover al gerente del Banco de Guatemala.
- Fijar y modificar los encajes de los Bancos.
- Fijar y modificar las tasas de interés del Banco de Guatemala.
- Fijar las tasas máximas de interés en operaciones pasivas y activas de los Bancos y regular el crédito bancario de acuerdo a la ley.” (42:2)

2.2.3 Banco de Guatemala

“Como Banco Central de la República, quien en el texto de esta Ley podrá denominarse, indistintamente, el Banco o Banco Central, es una entidad descentralizada, autónoma, con personalidad jurídica, patrimonio propio, con plena capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones de duración indefinida y con domicilio en el Departamento de Guatemala. Tiene como objetivo fundamental, contribuir a la creación y mantenimiento de las condiciones más favorables al desarrollo ordenado de la economía nacional, para lo cual, propiciará las condiciones monetarias, cambiarias y crediticias que promuevan la estabilidad en el nivel general de precios.” Según el 2 y 3 del Decreto No. 16-2002, del Congreso de la República de Guatemala, Ley Orgánica del Banco de Guatemala.

Las Funciones del Banco de Guatemala se clasifican en dos formas, las cuales se describen a continuación:

Funciones de Orden Interno:

- Adaptar los medios de pago y la política de crédito a las legítimas necesidades del país y el desarrollo de las actividades productivas y prevenir las tendencias inflacionistas, especulativas, deflacionistas, perjudiciales a los intereses colectivos.
- Procurar la necesaria coordinación entre las diversas actividades económicas y financieras del Estado que afecten el mercado monetario y crediticio y, especialmente, procurar esa coordinación entre la política fiscal y la política monetaria.

Funciones de Orden Internacional:

- Mantener el valor externo y convertibilidad de la moneda nacional de acuerdo con el régimen establecido en la Ley Monetaria.
- Administrar las Reservas Monetarias Internacionales del país y el régimen de las transferencias internacionales con el fin de preservar al país de presiones monetarias indebidas.

2.2.4 Superintendencia de Bancos

“La Superintendencia de Bancos es un órgano de Banca Central, organizado conforme a la ley; eminentemente técnico, que actúa bajo la dirección general de la Junta Monetaria y ejerce la vigilancia e inspección del Banco de Guatemala, bancos, sociedades financieras, instituciones de crédito, entidades afianzadoras, de seguros, almacenes generales de depósito, casas de cambio, grupos financieros y empresas controladoras de grupos financieros y las demás entidades que otras leyes dispongan.

La Superintendencia de Bancos tiene plena capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, goza de la independencia funcional necesaria para el cumplimiento de sus fines, y para velar porque las personas sujetas a su vigilancia e inspección cumplan con sus obligaciones legales y observen las disposiciones normativas aplicables en cuanto a liquidez, solvencia y solidez patrimonial.” Según el artículo 1 del Decreto No. 18-2002 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Supervisión Financiera.

Su principal objetivo lo constituye el obtener y mantener la confianza del público en el sistema financiero y en las entidades sujetas a su control, vigilando porque éstas mantengan solidez económica y liquidez apropiada para atender sus obligaciones, que cumplan con sus deberes legales, y que presten sus servicios adecuadamente a través de una sana y eficiente administración. La Superintendencia de Bancos se ubica como órgano de vigilancia del sector financiero del país, organizado bajo el sistema de banca central el cual goza de autonomía con respecto al Gobierno Central. Este sistema además del ente fiscalizador, está conformado por:

- La Junta Monetaria (como Órgano Rector)
- El Banco de Guatemala (como Banco Central)
- Bancos del Sistema debidamente autorizados

Según el Informe Anual del Sistema Financiero Guatemalteco emitido por la SIB, al 31 de Diciembre de 2012 las instituciones financieras supervisadas están integradas por 109 entidades que incluyen bancos, sociedades financieras, almacenes generales de depósito, compañías aseguradoras, casas de cambio, entidades fuera de plaza (entidades Off-shore), casas de bolsa, empresas emisora y/o administradoras de tarjetas de crédito, empresas de arrendamiento financiero y de factoraje y otras. Ver cuadro siguiente:

Instituciones financieras sujetas a la vigilancia e inspección de la Superintendencia de Bancos.

Tipo de Institución	Cantidad
Banco de Guatemala	1
Bancos	18
Sociedades Financieras	14
Entidades Fuera de Plaza (Entidades Off-Shore)	7
Almacenes Generales de Depósito	15
Compañías de Seguros	27
Casas de Cambio	2
Empresas Emisoras y/o Administradoras de Tarjetas de Crédito	6
Empresas de Arrendamiento Financiero y de Factoraje	4
Casas de Bolsa	12
Otras	3 ^{a/}
Total	109

a/ Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, Departamento de Monte de Piedad de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, e Interconsumo, S.A.

2.2.5 Bancos del Sistema

Instituciones legalmente autorizadas para efectuar, dentro del territorio de la República, negocios que consistan en el préstamo de fondos obtenidos del público mediante el recibo de depósitos o la venta de bonos, títulos u obligaciones de cualquier otra naturaleza, y serán consideradas para los efectos legales como instituciones bancarias.

Los Bancos nacionales, privados o mixtos, deberán constituirse en forma de sociedades por acciones de responsabilidad limitada, con arreglo a la legislación general de la República.

Los Bancos nacionales del Estado se constituirán en la forma que establezcan las leyes que regulen su organización.

Se reconoce las siguientes clases de Bancos:

2.2.5.1 Bancos Comerciales: Son las instituciones de crédito que reciben depósitos monetarios y depósitos a plazo menor, con objeto de invertir su producto, principalmente, en operaciones activas de corto término.

2.2.5.2 Bancos Hipotecarios: Son las instituciones de crédito que emiten bonos hipotecarios o prendarios y reciben depósitos de ahorro y de plazo mayor, con objeto de invertir su producto, principalmente, en operaciones activas de mediano y largo término.

2.2.5.3 Bancos Comerciales e Hipotecarios: Deberán establecer dos departamentos separados e independientes, a través de los cuales realizarán, respectivamente, las operaciones que corresponden a la banca comercial y a la banca hipotecaria.

2.2.5.4 Bancos de Capitalización: Son las instituciones de crédito que emiten títulos de capitalización y reciben primas de ahorro con objeto de invertir su producto en distintas operaciones activas de plazos consistentes con los de las obligaciones que contraigan.

2.2.5.5 El Fideicomiso: Aun cuando no se trata físicamente de una institución (banco o financiera), es una figura que relaciona a personas y bienes cuya administración genera productos y beneficios, esto es, todo fideicomiso tiene fines establecidos que inciden en la actividad económica del país por la cuantía de recursos que se manejan. Su existencia depende de la intermediación de un “Fiduciario” (Administrador) que únicamente puede ser un banco o institución de crédito autorizada por la Junta Monetaria.

2.2.6 Sociedades Financieras

Las sociedades financieras son instituciones bancarias que actúan como intermediarios financieros especializados en operaciones de banco de inversión, promueven la creación de empresas productivas mediante la captación y canalización de recursos internos y externos de mediano y largo plazo; los que invierten en estas empresas, ya sea en forma directa adquiriendo acciones o participaciones, o en forma indirecta, otorgándole créditos para su organización, ampliación, modificación, transformación o fusión, siempre que promuevan el desarrollo y diversificación de la producción.

2.2.7 Entidades Aseguradoras de Hipotecas:

Empresas dedicadas al aseguramiento de hipotecas mediante la emisión de un seguro de hipoteca y/o fianza de pago. Inicialmente esta actividad era exclusiva para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas FHA, pero con la emisión del Decreto ley 120-96 del Congreso de la República (ley de Vivienda y Asentamientos Humanos), específicamente el artículo 33, se descentraliza tal función que la podrán realizar las aseguradoras y afianzadoras autorizadas.

2.3 El Sistema Bancario

En Guatemala tras la reforma liberal, hace su aparición en 1872 el primer banco llamado “Banco Agrícola Hipotecario”, el cual tenía como función facilitar créditos a los agricultores, sin embargo duró en funciones sólo dos años, ya que en el año 1874 fue transformado en el Banco Nacional de Guatemala. En 1876 debido a malas políticas de funcionamiento, no adecuadas a lo que la economía demandaba, le fue imposible cumplir con sus compromisos, por lo que posteriormente hubo una sucesión de bancos, surgiendo en el orden siguiente:

- Banco Nacional de Guatemala (1874)
- Banco Internacional (1877)
- Banco Colombiano (1878)
- Banco de Occidente (1881)
- Banco Agrícola Hipotecario (1894)
- Banco de Guatemala (1895)
- Banco Americano (1895)

En los años 1945 y 1946, Guatemala consumó la segunda gran reforma monetaria y bancaria del siglo XX, gracias a la cual se creó el Banco de Guatemala, de capital totalmente estatal. De esta reforma se derivó una legislación avanzada, contenida en la Ley de Bancos, la Ley Monetaria y la Ley Orgánica del Banco de Guatemala.

Sin embargo, en 1993 dio inicio el Programa de Modernización del Sistema Financiero Nacional, en el que Guatemala decidió adoptar el Acuerdo de Basilea y en la Declaración de Ministros de Hacienda de América y el Caribe, el 3 de diciembre de 1997 en Chile, formalmente respaldó la adopción de dichos principios, quedando establecido que se alienta a los gobiernos y autoridades financieras nacionales a implementar sus recomendaciones.

Estas reformas contribuyeron de manera positiva a la adecuación de la legislación y al fortalecimiento de la supervisión del sector; sin embargo, resultaron ser insuficientes, lo que se reflejó en los problemas que mostró el sistema bancario en 1998 con manejos inadecuados de las cuentas de algunos intermediarios bancarios y financieros, y deficiencias de la supervisión para detectarlos y sancionarlos, por lo que, a finales de 1998 se dio una nueva reforma a la Ley de Bancos (Decreto 26-99) así como la aprobación de la Ley del Fondo de Protección del Ahorro –FOPA– (Decreto No. 5- 99).

A principios del 2000 la Junta Monetaria aprobó la Matriz del Programa de Fortalecimiento del Sistema Financiero Nacional (MPFSFN), con la cual se pretendía lograr el fortalecimiento del sistema financiero, de la supervisión, del banco central y del mercado financiero no bancario.

Dichos objetivos se concretarían con la modificación de varios cuerpos legales, entre los cuales se incluían los siguientes proyectos: 1) de ley de bancos y grupos financieros; 2) de ley de supervisión financiera; 3) de ley orgánica del Banco de Guatemala; 4) de ley monetaria; y 5) de ley de libre negociación de divisas. Este último fue el único aprobado en diciembre del 2000, como Ley de Libre Negociación de Divisas (Decreto 94-2000 del Congreso de la República).

En el año 2002 entró en vigencia el nuevo paquete de leyes financieras, entre las que se encuentra el Decreto 18-2002 del Congreso de la República, Ley de Supervisión Financiera; y el Decreto 19-2002 del Congreso de la República, Ley de Bancos y Grupos Financieros, que al igual que las anteriores reformas buscan el fortalecimiento del sistema financiero.

Los bancos se rigen por sus leyes específicas, por la Ley de Bancos y Grupos Financieros, Decreto 19-2002 del Congreso de la República; por las disposiciones emitidas por la Junta Monetaria y, cuando sea aplicable por la Ley Orgánica del Banco de Guatemala, Decreto 16-2002 del Congreso de la República; la Ley Monetaria, Decreto 17-2002 del Congreso de la República; y, la Ley de Supervisión Financiera, Decreto 18-2002 del Congreso de la República; así como los actos administrativos y resoluciones que dicten la Junta Monetaria y la Superintendencia de Bancos en aplicación de las leyes y reglamentos.

2.4 Bancos

Dentro de la economía de un país, los bancos desempeñan un gran papel, pues a ellos acuden personas tanto individuales como jurídicas para realizar operaciones de intermediación financiera. “La denominación banco comprende a los bancos constituidos en el país y a las sucursales de bancos extranjeros establecidas en el mismo que podrán realizar intermediación financiera bancaria, consistente en la realización habitual, en forma pública o privada, de actividades que consistan en la captación de dinero, o cualquier instrumento representativo del mismo, del público, tales como la recepción de depósitos, colocación de bonos, títulos u otras obligaciones, destinándolo al financiamiento de cualquier naturaleza, sin importar la forma jurídica que adopten dichas captaciones y financiamientos” (4:2).

Según el concepto citado, las principales operaciones que realiza un banco son de captación de fondos mediante la recepción de depósitos y la colocación de los mismos mediante la concesión de financiamientos; sin embargo las operaciones que realizan los bancos actualmente son bastante complejas, y se pueden dividir en: a) operaciones de naturaleza activa, b) operaciones de naturaleza pasiva, c) operaciones de confianza, d) pasivos contingentes, y e) servicios.

“Las operaciones de naturaleza activa son aquellas en las cuales surge un derecho por parte del banco contra terceros, por ejemplo:

- Otorgar créditos.
- Realizar descuento de documentos.
- Otorgar financiamiento en operaciones de cartas de crédito.
- Conceder anticipos para exportación.
- Realizar arrendamiento financiero.
- Realizar factoraje.
- Invertir en títulos valores emitidos y/o garantizados por el Estado, por los bancos autorizados o por entidades privadas.
- Adquirir y conservar la propiedad de bienes inmuebles o muebles, siempre que sean para su uso.
- Constituir depósitos en otros bancos del país y en bancos extranjeros.
- Realizar operaciones de reporto como reportador.

Las operaciones de naturaleza pasiva son aquellas en las cuales nace una obligación para el banco, por ejemplo:

- Recibir depósitos monetarios, de ahorro y a plazo.
- Crear y negociar bonos y/o pagarés, previa autorización de la Junta Monetaria.
- Obtener financiamiento del Banco de Guatemala, conforme la ley orgánica de éste.
- Obtener créditos de bancos nacionales y extranjeros.
- Crear y negociar obligaciones convertibles y subordinadas.
- Realizar operaciones de reporto como reportado.

Las operaciones de confianza comprenden:

- Cobrar y pagar por cuenta ajena.
- Recibir depósitos con opción de inversiones financieras.
- Comprar y vender títulos valores por cuenta ajena.
- Servir de agente financiero, encargándose del servicio de la deuda, pago de intereses, comisiones y amortizaciones.

Los pasivos contingentes incluyen:

- Otorgar garantías.
- Prestar avales.
- Otorgar fianzas.
- Emitir o confirmar cartas de crédito.

Servicios:

- Actuar como fiduciario.
- Comprar y vender moneda extranjera, tanto en efectivo como en documentos.
- Apertura de cartas de crédito.
- Efectuar operaciones de cobranza.
- Realizar transferencia de fondos.
- Arrendar cajillas de seguridad.” (11:16)

2.5 Supervisión Bancaria en Guatemala

Desde 1993 Guatemala decidió adoptar prácticas establecidas por el Comité de Basilea, el Comité de Basilea se estableció en 1974 con el nombre de Comité de Ordenamiento Bancario y Prácticas de Supervisión. Originalmente fue conformado por los gobernadores de los bancos centrales de los países del G-10 o “Grupo de los Diez” (Alemania, Bélgica, Canadá, Estados Unidos, Francia, Holanda, Italia, Japón, Luxemburgo,

Reino Unido, Suecia y Suiza), tras la secuela de los graves trastornos en los mercados bancarios y de divisas (sobre todo tras la quiebra del Bakhans Herstatt de Alemania Federal).

El Comité de Basilea tiene por objeto principal fortalecer la supervisión prudencial, promoviendo la eficiencia y la seguridad y solidez de los sistemas bancarios, basándose en un conjunto de directrices o principios de supervisión con los que se busca proveer un marco general para la supervisión bancaria efectiva.

Están dirigidos tanto a los países del G-10 como a todos aquellos que quieran adoptarlos. Para ello utiliza como medios: a) el intercambio de información entre supervisores, b) el perfeccionamiento de técnicas efectivas de supervisión, y c) el establecimiento de normas mínimas de capital y otros contenidos en el Acuerdo de Basilea.

Según el Decreto 18-2002 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Supervisión Financiera en su artículo 2, se entiende por supervisión la vigilancia e inspección de las entidades que la ley indica, realizada por la Superintendencia de Bancos, con el objeto de que las mismas adecuen sus actividades y funcionamiento a las normas legales, reglamentarias y a otras disposiciones que les sean aplicables, así como la evaluación del riesgo que asuman las entidades supervisadas.

2.5.1 Funciones de la Superintendencia de Bancos

La Superintendencia de Bancos para cumplir con sus objetivos, en materia de riesgo de crédito, respecto de las personas sujetas a su vigilancia e inspección; ejercerá entre otras, según el artículo 3 del Decreto 18-2002 del Congreso de la República, Ley de Supervisión Financiera, las funciones siguientes:

- Cumplir y hacer cumplir las leyes, reglamentos, disposiciones y resoluciones aplicables.
- Supervisar a las entidades sujetas a fin de que mantengan la liquidez y solvencia adecuadas que les permita atender oportuna y totalmente sus obligaciones, y evalúen y manejen adecuadamente la cobertura, distribución y nivel de riesgo de sus inversiones y operaciones contingentes.
- Evaluar las políticas, procedimientos, normas y sistemas de las entidades y asegurarse que cuenten con procesos integrales de administración de riesgo.
- Efectuar recomendaciones de naturaleza prudencial tendientes a que identifiquen, limiten y administren adecuadamente los riesgos que asuman en sus operaciones, constituyan las reservas de valuación que sean necesarias para cubrir el riesgo de irrecuperabilidad y mantengan patrimonio suficiente con relación a los riesgos.

2.5.2 Reglamento para la Administración del Riesgo de Crédito

“Con base en lo considerado, en lo dispuesto en los artículos 132 y 133 de la Constitución Política de la República, 26 incisos l) y m) del Decreto Número 16-2002, Ley Orgánica del Banco de Guatemala, 50, 53, 57 y 129 del Decreto Número 19-2002, Ley de Bancos y Grupos Financieros, ambos decretos del Congreso de la República así como tomando en cuenta el Oficio número 1279-2005 del Superintendente de Bancos, y en opinión de sus miembros; la Junta Monetaria resuelve emitir El Reglamento para la Administración del Riesgo de Crédito según Resolución JM-93-2005 y modificada por la resolución JM-167-2008.

Dicho reglamento tiene como objeto normar aspectos que deben observar los bancos, entidades fuera de plaza o entidades off shore y las empresas de un grupo financiero que otorguen financiamiento, relativos al proceso de crédito, a la información mínima de los solicitantes, de los codeudores y a la valuación de activos crediticios” (17:1).

Los bancos han enfrentado dificultades a través de los años por muchas razones, la mayor continúa siendo directamente la relacionada a la administración del riesgo crediticio, por lo que, la meta del reglamento es maximizar los rendimientos para el banco manteniendo la exposición del riesgo de crédito dentro de parámetros aceptables.

Los bancos enfrentan un creciente riesgo de crédito, por lo que deben identificar, medir, monitorear y controlar el riesgo de crédito, así como determinar que tienen un capital adecuado y que son apropiadamente compensados por los riesgos incurridos.

2.5.3 Activos crediticios

La palabra crédito se deriva de la voz latina “credere” que significa creer o tener confianza en alguien, por lo que una operación de crédito entre dos personas se caracteriza por el hecho de que una de ellas (banco) entrega dinero a otra (solicitante o deudor) con la condición de la devolución del capital más intereses de acuerdo a las condiciones pactadas en el contrato (plazo, tasa de interés, forma de pago). El crédito puede darse de dos formas: a) crédito directo y b) crédito indirecto.

El crédito directo se refiere a la deuda que adquiere una persona individual o jurídica como titular ante al banco, y el crédito indirecto se refiere al compromiso que adquiere una persona individual o jurídica ante el banco, sin ser el titular del financiamiento, en calidad de fiador, codeudor, garante o avalista.

De acuerdo al Reglamento para la Administración del Riesgo de Crédito, activos crediticios “son todas aquellas operaciones que impliquen un riesgo crediticio para la institución, directo o indirecto, sin importar la forma jurídica que adopten o su registro contable, tales como: préstamos, documentos descontados, documentos por cobrar, pagos por cuenta ajena, deudores varios, financiamientos otorgados mediante tarjeta de crédito, arrendamiento financiero o factoraje, y cualquier otro tipo de financiamiento o garantía otorgada por la institución” (17:3).

Según el Reglamento para la Administración del Riesgo de Crédito, la información financiera que requieran las instituciones de sus solicitantes y deudores estará en función de la clasificación siguiente:

- Solicitantes o deudores empresariales mayores.
- Solicitantes o deudores empresariales menores.
- Solicitantes o deudores de microcréditos.
- Solicitantes o deudores de créditos hipotecarios para vivienda.
- Solicitantes o deudores de créditos de consumo.

2.6 Fuentes de Financiamiento

“Son las alternativas financieras que tienen las empresas para obtener fondos, para la realización de sus proyectos.

Objetivos Principales de la Función Financiera:

- Dar a la empresa liquidez adecuada, para que opere con mayor independencia comercial o industrial, asegurando un movimiento estable de fondos.
- Buscar la productividad de los fondos y de las inversiones utilizándolos con eficiencia y rendimiento.
- Alcanzar el máximo grado de rentabilidad del capital aportado, en base a una adecuada productividad y margen de ganancia que permitan beneficios satisfactorios.

Clasificación

- Su Origen
- Plazo
- Garantía
- Destino

Su Origen o Fuente

Se debe a la procedencia de los fondos.

- Internas
- Externas

2.6.1 Fuentes Internas

Son las generadas por la misma empresa. Se clasifican así:

- Las Reservas
- Reinversión de Utilidades
- Venta de Activos
- Depreciaciones y Amortizaciones
- Ventas al Contado” (42:11)

2.6.2 Fuentes Externas

“Formados por los recursos financieros que la empresa obtiene de terceros. Se clasifican así:

- Pasivos Acumulados: Son obligaciones o adeudos por servicios recibidos o compra de activos.
- Crédito Comercial: Forma común del crédito, nace cuando el proveedor envía la mercadería. Formas de Presentación del Crédito Comercial:
 - Cuenta Abierta
 - Aceptaciones Mercantiles
 - Letra de Cambio
 - Pagaré
- Préstamos Directos: Catalogados como auto-cancelables, a devolverse en un año.
- Venta de Cartera: Negociación de las cuentas por cobrar con otras instituciones.
- Préstamos Accionistas: Préstamo de los socios o accionistas no aumentando en capital.
- Anticipo de Clientes: Anticipo de la futura venta, el considerado como enganche o reservación.
- Emisión de Obligaciones: Son deudas con pagarés a largo plazo a cambio de un interés.
- Emisión de Acciones: Es la ampliación del capital de riesgo de la empresa, a cambio de un dividendo.
- Arrendamientos: Es la compra escalonada o por abonos con la finalidad de no pagar al contado.
- Préstamos del Exterior: Son los recursos proporcionados por organismos internacionales.
 - Carta de Crédito
 - Préstamos Directos
 - Financiamiento para Proyectos” (42:13)

2.7 El Financiamiento Bancario en Guatemala

Para comprender de una mejor forma la concepción del crédito bancario, es necesario definir en primera instancia el concepto de lo que es crédito: Capacidad de comprar u obtener un préstamo, respaldada por una promesa de pago dentro de un período, algunas veces vagamente especificado, después de la entrega.

En consecuencia, una operación de crédito se refiere a la confianza que se deposita en una o varias personas al proporcionar una cantidad de dinero, con la promesa de una compensación adicional y proporcional a lo recibido, es decir que es el cambio de un bien presente por un bien futuro.

La concesión de créditos representa la actividad más importante para las instituciones bancarias y para el país, al disponer de recursos para el financiamiento de la actividad económica, es por ello que se requiere que dicha actividad conlleve la existencia de normas y procedimientos y controles orientados a velar por el buen desarrollo en las concesiones de los créditos, en sus etapas de colocación, administración y cancelación.

Clasificación de los Créditos Bancarios

“Para la clasificación de los créditos bancarios es conveniente tener criterios de diferenciación en cuanto a la garantía, monto y plazo del préstamo.

2.7.1 Según la Garantía

La garantía constituye el soporte del crédito. Sirve como respaldo del cumplimiento por parte del deudor para con la institución bancaria. La garantía es importante, debido a que en un momento dado el deudor no pueda responder con la obligación pactada, el banco tendría que hacer uso de la garantía para recuperar el capital prestado con sus respectivos intereses.

Las garantías constituidas a favor de los bancos pueden ser:

- **Garantía Fiduciaria:** Es aquella garantía que se exige cuando se otorgan créditos generalmente a corto plazo. Estos financiamientos están garantizados con el compromiso de cancelarlos que adquiere el deudor. Este tipo de préstamos se respalda con la firma del deudor. Existe colateralmente la obligación de un codeudor.
- **Garantía Hipotecaria:** Es la garantía que se otorga cuando el deudor recibe un préstamo es de carácter inmobiliaria (terrenos, fincas, casas, etc.) a favor del banco. Representa una fuente principal de respaldo sobre la obligación constituida, normalmente son concedidos a largo plazo.
- **Garantía Prendaria:** Este tipo de crédito se caracteriza por las garantías sobre bienes muebles que el deudor endosa a favor del banco, para asegurar el cumplimiento de la obligación, representando una garantía real y tangible.
- **Garantía con Bono de Prenda:** Es la garantía que se otorga por parte del deudor, pero en este caso intervienen también los Almacenes Generales de Depósito, pues éstos como instituciones auxiliares de crédito velarán porque la prenda en garantía se encuentre depositada físicamente en sus instalaciones o en bodegas habilitadas por ellos.

2.7.2 Por su Plazo

Atendiendo al tipo de garantía que se presente y al análisis que la institución haga, así será el plazo en que se conceda el préstamo.

- **Crédito a Corto Plazo:** Es aquel crédito en el que se espera recuperar el capital con sus respectivos intereses en un plazo de seis meses hasta un tiempo máximo de un año.
- **Crédito de Mediano Plazo:** Es el crédito concedido a un plazo mayor de un año y menor de cinco.
- **Crédito de Largo Plazo:** Es el crédito concedido a plazo mayor de cinco años. Este normalmente está garantizado por hipoteca.” (42:13)

2.8 Legislación Aplicable a la Actividad Crediticia

Derivado que la mayor parte de los fondos con que los bancos satisfacen las necesidades crediticias de sus clientes, provienen de terceras personas, la colocación de los mismos está ampliamente regulada con el propósito que la recuperación de los fondos esté asegurada.

En consecuencia, los aspectos legales y disposiciones que los regulan, se encuentran contenidas en las siguientes leyes:

- Constitución Política de la República de Guatemala.
- Código de Comercio, Decreto 2-70 del Congreso de la República.
- Ley de Bancos y Grupos Financieros, Decreto 19-2002 del Congreso de la República.
- Ley Orgánica del Banco de Guatemala, Decreto 16-2002 del Congreso de la República.
- Ley de Sociedades Financiera Privadas, Decreto Ley 208.
- Ley de Almacenes Generales de Depósito, Decreto 1746 del Congreso de la República.
- Ley de Garantías Mobiliarias, Decreto No. 51-2007.
- Resoluciones de la Junta Monetaria.
- Resoluciones de la Superintendencia de Bancos.

2.9 Análisis del Crédito Bancario

Es preciso definir el concepto de análisis, el cual consiste en la distinción y separación de un todo hasta llegar a conocer sus elementos; o bien es la descomposición de un todo en las partes que lo integran.

El análisis del crédito bancario consiste en el estudio preliminar que se realiza al futuro prestatario respecto de su capacidad de pago, situación económica-financiera, nivel de endeudamiento, planes de inversión, garantía ofrecida, plazos, período de amortización, referencias bancarias, etc., a efecto de emitir una opinión que sirva de apoyo a los funcionarios involucrados para una adecuada toma de decisiones y así minimizar el riesgo que conlleva dicho crédito.

Las etapas de análisis y autorización de créditos son fundamentales para lograr una cartera con adecuados índices de recuperabilidad. Si se incurre en deficiencias en estas etapas, se corre el riesgo de que el nuevo crédito resulte moroso e incluso incobrable.

2.9.1 Tipos de Análisis

Existen diversos tipos de análisis que pueden realizarse a fin de establecer la situación financiera de un sujeto de crédito previo a la concesión de cualquier préstamo, los más comunes son el análisis vertical y análisis horizontal.

Análisis Vertical

Se le conoce como de base común. Se basa en el cálculo de porcentajes correspondientes a estados financieros de un solo período.

Métodos de Análisis Vertical

- **Método de Porcentajes Integrales:** Consiste en convertir las cifras de un estado financiero a porcentajes integrales, en donde todo es igual a la suma de sus partes. La determinación de los porcentajes integrales le servirá al analista de créditos para conocer la importancia relativa de las partidas de los estados financieros.
- **Método de Razones Financieras:** Este es uno de los métodos más utilizados para analizar la información financiera. Consiste en relacionar una partida o grupo de partidas de un mismo estado financiero entre sí, o bien partidas de distintos estados financieros. Dentro de las razones más útiles para el análisis de un crédito se encuentran la razón de activo a pasivo circulante, razón de disponible, razón de capital contable a pasivo total, capital líquido a activo fijo, costo de mercaderías a promedio de inventarios, razón de cuentas por cobrar a ventas al crédito, etc.

Análisis Horizontal

Mediante este método se analiza la información financiera de varios períodos contables, anuales, semestrales, trimestrales o mensuales.

Métodos de Análisis Horizontal

- **Método de Estados Comparativos:** Consiste en la comparación que se hace entre estados financieros de un año base con los estados financieros de años anteriores, o con estados financieros de empresas que se dediquen al mismo ramo.

- **Método de las Tendencias:** Este método consiste en determinar la propensión absoluta y relativa de las cifras de los distintos rubros homogéneos de los estados financieros, generalmente indican probables anomalías o sospechas de cómo se encuentra la empresa, de ahí que el analista de estados financieros debe hacer estudios posteriores, para poder determinar las causas que originan la buena o mala situación de la empresa.

Para la aplicación de este método se debe remontar al pasado, haciendo uso de estados financieros de ejercicios anteriores, con el objeto de observar cronológicamente la propensión que han tenido las cifras hasta el presente.

2.10 Proceso Crediticio

El proceso y administración de crédito busca en toda y cada una de sus etapas cuantificar el riesgo que involucra una operación financiera y, a la vez, determinar la viabilidad que representa esta colocación para el banco. Poder dividir un proceso administrativo requiere, en primer lugar, que se identifiquen las diferentes actividades que lo componen.

El proceso crediticio en Guatemala está regulado en el Reglamento para la Administración del Riesgo de Crédito.

El proceso crediticio tiene como finalidad la cuantificación del riesgo que involucra el otorgamiento de créditos a través de sus diferentes etapas. Según el Reglamento para la Administración del Riesgo de Crédito, las etapas del proceso crediticio son las siguientes:

- Identificación del mercado objetivo
- Evaluación de solicitantes

- Estructuración del activo crediticio
- Aprobación
- Formalización
- Seguimiento
- Recuperación

Las políticas y los procedimientos para la evaluación, estructuración, aprobación, formalización, desembolso, seguimiento y recuperación de los distintos activos crediticios deberán constar por escrito en un manual de crédito que será aprobado por el Consejo de Administración.

2.10.1 Identificación del Mercado Objetivo

Según el artículo 4 del Reglamento para la Administración del Riesgo de Crédito, se refiere al plan estratégico institucional y sus modificaciones deben identificar el mercado principal hacia el cual se orienten los activos crediticios de la institución. Al identificar el mercado objetivo el banco deberá emitir directrices relativas a los aspectos siguientes:

- Principales actividades económicas hacia las que se canalizarán los activos crediticios.
- Características de los segmentos de mercado a los que se desea orientar los activos crediticios.
- Condiciones generales bajo las que se pacten los activos crediticios.
- Excepciones que puedan hacerse a lo establecido en los incisos anteriores.

2.10.2 Evaluación de Solicitantes

Esta etapa del proceso crediticio es más conocida como la etapa de Análisis de créditos, cuyo fin último es entregar al Comité de Créditos una conclusión referente a la capacidad de pago del sujeto de

créditos en estudio, basada en los aspectos cualitativos y cuantitativos que sustentan dicha determinación. La selección de crédito supone la aplicación de técnicas para determinar si un cliente puede ser considerado sujeto de crédito. Este proceso implica evaluar la capacidad de pago del cliente y compararla con las normas de crédito y los requisitos mínimos de la entidad bancaria para aprobar o denegar la solicitud.

Solicitantes

Las personas individuales o jurídicas que solicitan financiamiento por primera vez en un banco se clasifican como clientes nuevos, y para efectos de crédito se denominan solicitantes de crédito. De acuerdo al Reglamento para la Administración del Riesgo de Crédito en el artículo 3, “son las personas individuales o jurídicas que solicitan financiamiento o garantías a la institución; así como las personas individuales o jurídicas propuestas como fiadores, codeudores, garantes, avalistas u otros obligados de similar naturaleza.”

Solicitantes Empresariales Mayores

Para delimitar la clasificación de los deudores, el Reglamento para la Administración del Riesgo de Crédito en el artículo 3, los cataloga de acuerdo al monto solicitado y/o destino de los fondos, por lo que se clasifican como solicitantes empresariales mayores los “son aquellos solicitantes de crédito empresarial que solicitan un monto mayor a cinco millones de quetzales (Q5,000,000.00), si fuera en moneda nacional, o mayor al equivalente a seiscientos cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$650,000.00), si se trata de moneda extranjera o, si ya son deudores de la institución, el monto solicitado más su endeudamiento total supera cinco millones de quetzales (Q5,000,000.00) o seiscientos cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$650,000.00), lo que corresponda.”

Análisis de la Solicitud

De acuerdo al artículo 6 del Reglamento para la Administración del Riesgo de Crédito, la evaluación de las solicitudes que den lugar a activos crediticios deberá considerar el análisis de los aspectos siguientes:

Análisis Financiero

- Comportamiento financiero histórico con base en la información requerida en el Reglamento.
- Capacidad de generar flujos de fondos suficientes para atender el pago oportuno de sus obligaciones dentro del plazo del contrato.
- Experiencia de pago en la institución y en otras instituciones.
- Relación entre el servicio de la deuda y los flujos de fondos proyectados del solicitante o deudor.
- Nivel de endeudamiento del solicitante o deudor.
- Relación entre el monto del activo crediticio y el valor de las garantías. En el caso de créditos con garantías reales, deberá tenerse información sobre el estado físico, la situación jurídica y, cuando proceda, los seguros del bien de que se trate. Para el caso de garantías personales, se evaluará al fiador, codeudor, garante o avalista de la misma manera que al solicitante o deudor, excepto que para el fiador, codeudor, garante o avalista no será obligatorio solicitar el flujo de fondos proyectado.

Análisis Cualitativo

- Naturaleza del negocio o industria y riesgos asociados a sus operaciones.

- Objetivos del solicitante o deudor y estimaciones de su posición competitiva con relación al sector económico al que pertenece, y riesgos de dicho sector tomando en cuenta la información oficial disponible, de fuentes calificadas o de asociaciones gremiales u otras fuentes a criterio de la institución.

Las entidades deberán mantener, mientras el activo crediticio presente saldo, la información y documentación relativa a los análisis indicados.

De acuerdo al análisis indicado, se deberá determinar la categoría de clasificación del activo crediticio que corresponda conforme a lo establecido en el artículo 28 del reglamento y valuarlo según el procedimiento indicado.

Tipos de categorías

Para efectos de clasificación de los grupos mencionados en el artículo 26 del reglamento, todos los activos crediticios se clasificarán en alguna de las cinco categorías siguientes, de menor a mayor riesgo:

- Categoría A. De riesgo normal.
- Categoría B. De riesgo superior al normal.
- Categoría C. Con pérdidas esperadas.
- Categoría D. Con pérdidas significativas esperadas.
- Categoría E. De alto riesgo de irreuperabilidad.

2.10.3 Estructuración del Activo Crediticio

Según el artículo 8 del Reglamento para la Administración del Riesgo de Crédito, la estructuración de los activos crediticios incluirá, cuando sea aplicable, los elementos siguientes:

- Monto del activo crediticio
- Programación de desembolsos
- Forma de pago de capital e intereses
- Período de gracia
- Tasa de interés
- Plazo
- Destino del crédito
- Garantías

Para efecto de estructurar el activo crediticio de acuerdo a los elementos anteriores, deberá considerarse, en lo aplicable, lo siguiente:

- Uso de los fondos
- Situación financiera del solicitante o deudor y de los garantes.
- Flujos de fondos proyectados del solicitante o deudor o del proyecto a financiar.
- Ciclo comercial u operativo del solicitante o deudor, en comparación a la forma de pago.
- Valor de los activos, patrimonio e ingresos del solicitante o deudor.
- Estimación de la vida útil del bien que se financiará, cuando éste figure como garantía.

2.10.4 Aprobación

La entidad bancaria deberá observar sus políticas establecidas para la aprobación de solicitudes que den lugar a activos crediticios, las prórrogas, las novaciones o las reestructuraciones, conforme a la estructura y niveles jerárquicos que se han definido. Esta etapa se puede subdividir en:

- Comité de Créditos: decisión y fijación de monto.
- Negociación y paquetes de condiciones.

El Comité de créditos se define como la instancia en la cual se discute en primer lugar la deseabilidad de la colocación en términos de dar cumplimiento a la política de créditos, y tomando como herramienta el análisis realizado, decide si una empresa solicitante es sujeto de crédito o no, aprobando o denegando la solicitud, y en el caso de que sea aprobada, define el monto del crédito por otorgar y las condiciones mínimas que el ejecutivo bancario a cargo de la operación deberá negociar con el cliente para que ésta sea atractiva para el banco.

Al llegar a la etapa de aprobación, es importante contar con toda la información necesaria que permita evaluar tanto cualitativa como cuantitativamente al solicitante o deudor, es decir, que las etapas anteriores se han cumplido a cabalidad por lo que el Informe presentado al Comité de Créditos cuenta con toda la información necesaria para toma la decisión de aprobar o denegar el crédito basado en información confiable.

Una vez definidas las condiciones de créditos por el comité, se debe tratar de compatibilizarlas con las pretensiones del solicitante, para lo cual el Ejecutivo de Negocios a cargo de la colocación debe negociar con la empresa solicitante, a efectos de cumplir con las indicaciones

del comité. Esta negociación debe interpretarse como un apoyo para que la evolución de créditos sea conforme a lo estipulado por ambas partes.

2.10.5 Formalización

La entidad bancaria deberá establecer e implementar los procedimientos que procuren una adecuada formalización de las condiciones de los activos crediticios en los títulos y contratos respectivos, incluyendo sus garantías.

El contrato deberá responder a las condiciones y estructura de la operación y cuando sea aplicable, otorgar facultades a la entidad bancaria para efectuar inspecciones periódicas que permitan verificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el mismo.

Una vez superados los aspectos referentes a condiciones de créditos, en especial los relativos a garantías por constituir, el Ejecutivo de Negocios debe preparar la documentación legal para el desembolso. Dicha documentación es particular de cada crédito, al igual que la autorización de ésta; sin embargo, a continuación se entrega una relación de las más frecuentes:

- Pagars para firmar por el cliente.
- Conformidad de firmas según escritura.
- Identificación legal de los firmantes.
- Garantías constituidas y sus seguros.

La formalización es importante ya que de esta etapa depende que el banco cuente con título ejecutivo que permita exigir el cumplimiento de la obligación en caso de ser necesario posteriormente.

2.10.6 Seguimiento

La Administración del crédito involucra el seguimiento de la situación del cliente una vez que se le ha otorgado el crédito. La importancia de este punto radica en que existe la posibilidad de que la situación de la empresa varíe con el correr del tiempo, lo que a su vez altera las características del crédito otorgado por la institución financiera (aumenta el riesgo), lo que sirve al banco para tomar las medidas necesarias antes de que sea muy tarde. Posteriormente al otorgamiento del crédito los bancos deberán comprobar que los fondos se hayan utilizado para el destino que fueron solicitados.

La entidad bancaria deberá emitir políticas orientadas a darle seguimiento a los activos crediticios, que contengan procedimientos para detectar oportunamente su deterioro y prevenir una potencial pérdida.

2.10.7 Recuperación

La entidad bancaria deberá emitir políticas que contengan los mecanismos y procedimientos de cobro que consideren adecuados para la recuperación efectiva de los fondos otorgados en calidad de financiamiento. Es importante dar seguimiento a las operaciones que realiza el nuevo deudor con el banco.

El banco espera que las proyecciones y planes presentados por el solicitante se cumplan, sin embargo, pudiera ocurrir que el cliente cancele el financiamiento poco tiempo después de concedido, en este caso, el banco debe cerciorarse que los fondos provengan de actividades lícitas, como parte de las políticas de Prevención y Cumplimiento.

Es atribución del Consejo de Administración según el inciso c) del artículo 21 del Decreto 19-2002 del Congreso de la República, Ley de Bancos y Grupos Financieros, velar porque se implementen e instruir para que se mantengan en adecuado funcionamiento y ejecución, las políticas, sistemas y procesos que sean necesarios para una correcta administración, evaluación y control de riesgos.

2.11 Información General

2.11.1 Información Mínima de los Solicitantes de Financiamiento y de los Deudores

El Reglamento para la Administración del Riesgo de Crédito en el artículo 13 establece que los solicitantes de operaciones que den lugar a activos crediticios y de los deudores que sean personas jurídicas, las instituciones deberán obtener la información y documentación siguiente:

- Datos generales.
 - Denominación o razón social.
 - Número de identificación tributaria (NIT).
 - Actividad (es) económica (s) principal (es) a que se dedica.
 - Dirección de la sede social.
 - Número de teléfono.
 - Nombre del o los representantes legales.
- Solicitud de financiamiento firmada por funcionario responsable.
- Fotocopia del testimonio de la escritura de constitución de la entidad y de sus modificaciones, incluyendo la razón de su inscripción en el Registro Mercantil General de la República.
- Fotocopia de la Patente de Comercio de Empresa y de Sociedad.

- Fotocopia del nombramiento del representante legal debidamente inscrito en el registro correspondiente.
- Previo a su formalización, certificación de la autorización concedida por el órgano competente de la entidad, para que el representante legal contrate el activo crediticio, o fotocopia del documento donde conste expresamente esta facultad.
- Referencias bancarias y/o comerciales respecto a operaciones crediticias.
- Constancia de consulta efectuada al Sistema de Información de Riesgos Crediticios de conformidad con la normativa aplicable.
- Declaración firmada por el representante legal que contenga:
 - Nombre de las sociedades en las que el solicitante o deudor tiene participación de capital, cuando dichas inversiones, en su conjunto, representen más del 25% del patrimonio del solicitante o deudor.
 - En el caso de acciones nominativas, el nombre completo de los socios o accionistas que tengan participación mayor del diez por ciento (10%) en el capital de la entidad solicitante o deudora, indicando su porcentaje de participación. En caso el accionista sea persona jurídica, se deberán incluir los nombres de los titulares de acciones nominativas con participación mayor del diez por ciento (10%) en el capital pagado.
 - Nombre completo de los miembros del consejo de administración y gerente general, o quien haga sus veces, indicando nombre del cargo. Además, si los funcionarios indicados tienen relación de dirección o administración en otras sociedades mercantiles, deberá indicarse el nombre del cargo.

2.11.2 Información financiera de solicitantes y deudores empresariales mayores

Las instituciones deberán obtener, respecto de los solicitantes y deudores empresariales mayores, la información y documentación siguiente:

- Estados financieros correspondientes a los dos últimos ejercicios contables anteriores a la fecha de la solicitud, debiendo ser el último ejercicio auditado por contador público y auditor independiente, que incluya el dictamen respectivo, las notas a los estados financieros y el estado de flujo de efectivo. Para las solicitudes presentadas dentro de los cuatro (4) meses siguientes al cierre del ejercicio contable del solicitante, se aceptarán los estados financieros auditados correspondientes al periodo contable anterior al del último cierre.
- Estados financieros al cierre de mes, con antigüedad no mayor de seis (6) meses previos a la fecha de la solicitud, certificados por el contador de la empresa y firmados por el representante legal. En el caso de personas jurídicas que tengan menos tiempo de estar operando, se requerirán los estados financieros más recientes o el balance general de inicio de operaciones, según corresponda.
- Flujo de fondos proyectado para el periodo del financiamiento, firmado por funcionario responsable de la empresa y por el representante legal, así como los supuestos utilizados para su elaboración y las variables que darán los resultados esperados, que permitan establecer la factibilidad del cumplimiento de sus obligaciones con la institución.

Los estados financieros auditados, a que se refiere el numeral 1 de este inciso, deberán obtenerse anualmente. A la fecha de cada valuación y cuando se otorguen prórrogas, novaciones o reestructuraciones, se deberán obtener los estados financieros, a que se refiere el numeral 2 de este inciso, con firma del representante legal y del contador de la empresa y con antigüedad no mayor de seis (6) meses previos a la fecha de referencia de la valuación o a la fecha de la solicitud, según sea el caso. El flujo de fondos proyectado, a que se refiere el numeral 3 de este inciso, deberá obtenerse anualmente y cuando se otorguen prórrogas, novaciones o reestructuraciones.

2.11.3 Información relativa a las garantías

En el caso de activos crediticios con garantías reales, las instituciones deberán mantener la documentación siguiente:

- Certificación del Registro General de la Propiedad que contenga la inscripción de dominio, así como los gravámenes y limitaciones que pesan sobre las garantías.
- Fotocopia de las pólizas de seguro vigentes con las condiciones y coberturas que se hayan requerido, cuando proceda.
- Informe de inspección de las garantías cuando se otorguen prórrogas, novaciones o reestructuraciones.
- Avalúos e informes de actualización de avalúo.

2.12 Aspectos Mínimos del Reporte del Análisis de Capacidad de Pago de los Deudores

El estudio del solicitante permitirá al banco adquirir el conocimiento necesario sobre las distintas variables que pueden afectarle logrando determinar si el solicitante poseerá, en el plazo solicitado, la capacidad de pagar tanto el capital como los intereses del financiamiento que solicita, por

lo que en la fase de análisis de créditos se deben entregar todos los antecedentes referentes a la elegibilidad del cliente como potencial sujeto de crédito. Para ello se requieren tres sub etapas:

- Obtención de información relevante.
- Evaluación de la capacidad de pago.
- Toma de decisiones en cuanto al otorgamiento del crédito.

2.12.1 Análisis de Información Financiera

La evaluación de la información financiera tiene como propósito determinar la condición financiera y la capacidad del deudor de generar flujos de fondos suficientes para atender el pago oportuno de sus obligaciones y deberá considerar:

- En lo aplicable, las fuentes generadoras de recursos; principales productos o servicios; ciclos del negocio; precios externos; tipo de cambio; tasa de interés y otros que estime la institución.
- Las variaciones del flujo de fondos proyectado con lo ejecutado mientras presenten saldo los activos crediticios.
- Los indicadores de liquidez, solvencia, endeudamiento y rentabilidad del deudor, incluyendo análisis sobre el nivel de inventarios y naturaleza y rotación de cuentas por cobrar y cuentas por pagar.

La evaluación de la información financiera deberá basarse, como mínimo, en los estados financieros auditados del último ejercicio contable anterior a la fecha de la valuación, cuando proceda. En el caso de personas jurídicas que tengan menos tiempo de estar operando, deberá basarse en los estados financieros más recientes o el balance general de inicio de operaciones, según corresponda.

La evaluación deberá concluir con una opinión sobre la situación financiera y la capacidad de generación de flujos de fondos del solicitante o deudor.

2.12.2 Análisis del Sector Económico o del Mercado al que Pertenece el Deudor

- De conformidad con lo establecido en el Reglamento para la Administración del Riesgo de Crédito, la evaluación del sector económico o del mercado en que se desenvuelve principalmente el solicitante o deudor, para identificar los riesgos a que éstos podrían estar expuestos al ocurrir alteraciones en dicho sector o mercado.
- Evaluación de la situación actual de financiamientos concedidos por la institución para la actividad económica principal en que se desenvuelve el solicitante o deudor.
- Conclusión de la evaluación.

2.12.3 Análisis de Atención de la Deuda

- Evaluación del comportamiento de pago de todas las obligaciones del deudor en la institución e instituciones del grupo financiero, de acuerdo a lo convenido. Dicha evaluación deberá corresponder, por lo menos, al último año, indicando máximo de mora en el período y mora actual.
- Información de prórrogas, novaciones y reestructuraciones de deuda, indicando, si las hay, amortizaciones de capital en cada una de ellas.
- Evaluación de la información obtenida del Sistema de Información de Riesgos Crediticios.
- En caso de activos crediticios en cobro judicial, opinión sobre informes del abogado respecto de la situación del proceso.
- Conclusión de la evaluación.

CAPÍTULO III

3. ANÁLISIS FINANCIERO

3.1 Presentación de Estados Financieros basados en NIIF para las PYMES

Las NIIF están diseñadas para ser aplicadas en los estados financieros con propósito de información general, así como en otra información financiera, de todas las entidades con ánimo de lucro. Los estados financieros con propósito de información general se dirigen a la satisfacción de las necesidades comunes de información de un amplio espectro de usuarios, por ejemplo accionistas, acreedores, empleados y público en general. El objetivo de los estados financieros es suministrar información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de una entidad, que sea útil para esos usuarios al tomar decisiones económicas.

“El IASB también desarrolla y publica una norma separada que pretende que se aplique a los estados financieros con propósito de información general y otros tipos de información financiera de entidades que en muchos países son conocidas por diferentes nombres como pequeñas y medianas entidades (PYMES), entidades privadas y entidades sin obligación pública de rendir cuentas. Esa norma es la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.

Muchas jurisdicciones en todas partes del mundo han desarrollado sus propias definiciones de PYMES para un amplio rango de propósitos, incluyendo el establecimiento de obligaciones de información financiera. A menudo esas definiciones nacionales o regionales incluyen criterios cuantificados basados en los ingresos de actividades ordinarias, los activos, los empleados u otros factores.” (20:16)

A menudo, las PYMES producen estados financieros para el uso exclusivo de los propietarios-gerentes, o para las autoridades fiscales u otros organismos gubernamentales. Los estados financieros producidos únicamente para los citados propósitos no son necesariamente estados financieros con propósito de información financiera.

Los estados financieros presentaran razonablemente, la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad. La presentación razonable requiere la representación fiel de los efectos de las transacciones, otros sucesos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos.

Se supone que la aplicación de la NIIF para las PYMES, con información adicional a revelar cuando sea necesario, dará lugar a estados financieros que logren una presentación razonable de la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de las PYMES.

La información adicional a revelar a la que se ha hecho referencia en el párrafo anterior es necesaria cuando el cumplimiento con requerimientos específicos de esta NIIF es insuficiente para permitir entender a los usuarios el efecto de transacciones concretas, otros sucesos y condiciones sobre la situación financiera y rendimiento financiero de la entidad.

3.1.1 Objetivo

“Las NIIF están diseñadas para ser aplicadas en los estados financieros con propósito de información general y en otras informaciones financieras de todas las entidades con ánimo de lucro.

Los estados financieros con propósito de información general se dirigen hacia las necesidades de información comunes de un amplio espectro de usuarios, por ejemplo accionistas, acreedores, empleados y público en general.

Las autoridades fiscales a menudo también son usuarios externos importantes de los estados financieros de las PYMES. Casi siempre las autoridades fiscales tienen el poder de demandar cualquier información que necesiten cumplir con su evaluación fiscal legal y su obligación de recaudar. Las autoridades fiscales a menudo consideran los estados financieros como el punto de partida para determinar las ganancias fiscales, y algunas cuentan con políticas para minimizar los ajustes al resultado contable con el propósito de determinar las ganancias fiscales. No obstante, las normas contables globales para las PYMES no pueden tratar la información fiscal en jurisdicciones individuales. Pero el resultado determinado de conformidad con la NIIF para las PYMES puede servir como punto de partida para determinar la ganancia fiscal en una determinada jurisdicción a través de una conciliación que sea desarrollada fácilmente a nivel nacional.

Una conciliación similar puede desarrollarse para ajustar el resultado medido por la NIIF para las PYMES con el resultado distribuible según las leyes y regulaciones nacionales. Los propietarios que son administradores utilizan los estados financieros de las PYMES para muchos propósitos. Sin embargo, la NIIF para las PYMES no tiene por objetivo el suministro de información a los propietarios que son administradores para ayudarles a tomar decisiones de gestión.

Los administradores pueden obtener cualquier información que necesiten para gestionar su negocio (Lo mismo es válido para las NIIF completas). No obstante, los estados financieros con propósito de información general a menudo también servirán las necesidades de la administración proporcionando una mejor comprensión de la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de la entidad.

Las PYMES a menudo producen estados financieros solo para uso de los propietarios que son administradores, o para información fiscal o para el cumplimiento de otros propósitos reguladores no relacionados con el registro de títulos valores. Los estados financieros producidos únicamente para los citados propósitos no son estados financieros con propósito de información general.” (20:16)

3.1.2 Alcance

“Se pretende que la NIIF para las PYMES se utilice por las pequeñas y medianas entidades (PYMES).

Las pequeñas y medianas entidades son entidades que:

- No tienen obligación pública de rendir cuentas.
- Publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos.

Son ejemplos de usuarios externos los propietarios que no están implicados en la gestión del negocio, los acreedores actuales o potenciales y las agencias de calificación crediticia. Una entidad tiene obligación pública de rendir cuentas si:

- Sus instrumentos de deuda o de patrimonio se negocian en un mercado público o estén en proceso de emitir estos instrumentos para negociarse en un mercado público (ya sea en una bolsa de valores nacional o extranjera, o un mercado fuera de la bolsa de valores, incluir mercados locales o regionales).
- Una de sus principales actividades es mantener activos en calidad de fiduciaria para un amplio grupo de terceros. Este suele ser el caso de los bancos, las cooperativas de crédito, las compañías de seguros, los intermediarios de bolsa, los fondos de inversión y los bancos de inversión.” (20:16)

3.1.3 Información a Revelar

“Los requerimientos de información a revelar en la NIIF para las PYMES han sido considerablemente reducidos en comparación con los requerimientos de información a revelar que contienen las NIIF completas. Las razones para estas reducciones son fundamentalmente de cuatro tipos:

- Alguna información a revelar no está incluida porque está relacionada con temas cubiertos por las NIIF que se han omitido en la NIIF para las PYMES.
- Alguna información a revelar no se ha incluido porque está relacionada con principios de reconocimiento y medición de las NIIF completas que han sido reemplazados por simplificaciones propuestas por el borrador de NIIF.
- Alguna información a revelar no se ha incluido porque está relacionada con opciones de las NIIF completas que no se han incluido en la NIIF para las PYMES.

- Alguna información a revelar no se ha incluido sobre la base de las necesidades de los usuarios o por consideraciones de costo-beneficio. La evaluación de la información a revelar según las necesidades de los usuarios no fue fácil, porque los usuarios de los estados financieros tienden a favorecer la exigencia de más información a revelar, en lugar de menos. El consejo se guio por los siguientes principios generales:
- Los usuarios de los estados financieros de las PYMES están a corto plazo y obligaciones, compromisos y contingencias, estén o no reconocidos como pasivos. La información a revelar en las NIIF completas que proporcionan este tipo de información es necesaria también para las PYMES.
- Los usuarios de los estados financieros de las PYMES están particularmente interesados en información sobre la liquidez y la solvencia. La información a revelar en las NIIF completas, que proporcionan este tipo de información, es necesaria para las PYMES.
- La información sobre incertidumbres de medición es importante para las PYMES.
- La información sobre las elecciones de políticas contables de una entidad es importante para las PYMES.
- La desagregación de los importes presentados en los estados financieros de las PYMES es importante para comprenderlos.
- Alguna información a revelar en las NIIF completas es más relevante para las decisiones de inversión en mercados públicos de capitales que para las transacciones y otros sucesos y condiciones que tienen lugar en las PYMES típicas.”
(20:16)

3.1.4 Adopción en Guatemala de las NIC, NIIF y NIIF para PYMES como Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

En Asamblea General Extraordinaria del 02 de marzo del 2001, el Colegio de Economistas, Contadores Públicos y Auditores y Administradores de Empresas, en acta y acuerdo No. 2-2000/2002 aprobó la sustitución de la Comisión de Normas de Contabilidad y Auditoría del Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores –IGCPA-, y dio su reconocimiento al Comité de Normas de Contabilidad y Auditoría Internacionales; en el Acta se Aprobó la sustitución de los 44 pronunciamientos de Contabilidad Generalmente Aceptados emitidos desde mayo de 1984 por las Normas Internacionales de Contabilidad NIC emitidas por la IASC.

En la resolución de la Junta Directiva IGCPA, publicada en el Diario de Centro América el 4 de junio de 2001, se adoptó el Marco Conceptual para la preparación y presentación de Estados Financieros y las Normas Internacionales de Contabilidad -NIC- emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad - IASC- (en inglés International Accounting Standards Committee) vigentes por ellos en ese momento, como Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Guatemala.

Mediante resolución de la Junta Directiva del IGCPA, publicada en el Diario de Centro América el 16 de julio de 2002, se modificó por sustitución total el artículo uno de la resolución indicada anteriormente y se adoptaron como Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Guatemala a que se refiere el Código de Comercio, el Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de los Estados Financieros y las Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards),

que correspondían a la versión publicada por el International Accounting Standards Board (IASB) con las normas existentes al 1 de enero de 2001, aprobada por un Comité de Revisión nombrado por el IASB.

Para seguir con la adopción de las NIIF en Guatemala, la Junta directiva del IGCPA publicó en el diario oficial del 20 de diciembre de 2007, una resolución de la derogatoria de la resolución publicada el 16 de julio de 2002 y la correspondiente a la del 4 de junio de 2001. Adopción de las NIIF - en Guatemala.

El Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala – CCPAG- fue constituido el 28 de abril de 2005; es la entidad rectora de la profesión. El 20 de diciembre de 2007, la Junta Directiva del CCPAG publicó una resolución, producto de la aprobación de la asamblea general extraordinaria del 11 de diciembre de 2007, para adoptar el marco conceptual y las NIIF y sus interpretaciones. Las cuales tienen un efecto optativo para el período que inicie el 1 de enero de 2008 y obligatorios a partir de enero de 2009.

Adoptar como los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Guatemala a que se refiere el Código de Comercio, el Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Estados Financieros y las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (en Inglés International Financial Reporting standard -IFRS, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (en Inglés International Accounting Standards Board - IASB), expresión que comprende también las Normas Internacionales de Contabilidad - NIC y las Interpretaciones.

El 22 de Enero de 2008 la Junta Directiva del IGCPA emite la resolución en donde se adopta la preparación y presentación de Estados Financieros y las Normas Internacionales de información Financiera NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera – IASB; las disposiciones surtieron efecto obligatorio a partir de enero de dos mil 2009.

El 13 de Julio de 2010 la Junta Directiva del Colegio de Contadores Públicos y Auditores publicó la resolución de fecha 07 de Julio de 2010 en la cual se adopta la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para las PYMES-, obligatoria a partir del uno de enero de dos mil 2011.

3.1.5 Diferencias Base Local, NIIF y NIIF para PYMES

Base Local General (Guatemala)	NIIF	NIIF PYMES
Inventarios:	NIC 2	TEMA 13
Valoración al costo de adquisición. Métodos aceptados Promedio Ponderado, Última Compra, Otros (Ver art. 49 Ley ISR).	Valoración al menor entre el costo y el VNR. Ya no se aceptará más el método UEPS.	No hay cambios de reconocimiento o valoración respecto de la NIC 2.
Cuentas por cobrar:	NIC 39	TEMA 11
Valoración al costo menos estimación de incobrabilidad.	Valoración por método de costo cuando son a corto plazo. Debe registrarse deterioro (estimación por incobrabilidad) cuando se detecte.	No hay cambios de valoración respecto de la NIC 39.
Activos fijos:	NIC 16	TEMA 17
Valoración al costo y se deprecia según la vida útil o porcentajes de la Ley del ISR.	Existen dos métodos para valuación de activos fijos: 1. Método de costo (costo – depreciación acumulada – deterioro de valor del bien) 2. Método de revaloración (revalúos)	Únicamente se puede utilizar el método de costo (costo – depreciación acumulada – deterioro de valor del bien) para valorar los activos fijos.

Base Local General (Guatemala)	NIIF	NIIF PYMES
Ingresos:	NIC 18	TEMA 23
Reconocimiento al emitir la factura de venta de productos o servicios.	Reconocimiento según tipo de ingreso: Venta de bienes: Momento de intercambio Servicios: Según porcentaje de avance Intereses: Según tiempo de uso del crédito Dividendos: Cuando se decretan (en caso de inversiones que no superen el 20% de participación)	No hay diferencias en el reconocimiento de ingresos respecto de la NIC 18. Adicionalmente a lo indicado en la NIC 18, ahora el TEMA 23 de las NIIF PYMES se agregó el reconocimiento de ingresos por contratos de construcción a través de método de porcentaje de avance.
Impuesto Sobre la Renta:	NIC 12	TEMA 29
Valoración: monto del impuesto que se determinó como obligación del período.	Valoración y reconocimiento: deberá reconocerse un impuesto sobre la renta corriente y uno diferido y ambos conformarán el gasto o ingreso por ISR del período.	No hay cambios importantes de reconocimiento o valoración respecto de la NIC 12. Esencialmente ahora permite registrar el efecto del impuesto diferido al Otro Resultado Integral o al Estado de Resultados del período.
Activos intangibles:	NIC 38	TEMA 18
La práctica general en el País, era registrar las marcas, patentes, derechos de llave, gastos de organización y otros activos intangibles a su valor de costo y amortizarlos hasta un máximo de 10 años, según lo permite la Ley del ISR.	Las NIIF no permiten registrar como activo los gastos de organización, sino como gastos. De los costos de investigación y desarrollo, las NIIF permiten reconocer como activo únicamente los incurridos en la etapa de desarrollo. Los costos de investigación deben registrarse como gastos del período. NIIF 3 Las marcas, derecho mercantil y otros intangibles deberán valuarse a su valor actual, aplicando técnicas de proyección de beneficios económicos futuros y descontándolos a valor presente a una tasa de costo relevante para la entidad.	<ul style="list-style-type: none"> • La NIIF PYMES únicamente reconoce el método de costo para valorar los intangibles, ya no se permite el modelo de revaluación. • Se establece una vida finita para amortizar. Cuando no se puede determinar la vida útil se asume una vida útil máxima de 10 años para todos los intangibles. • Ya no se permite registrar costos de desarrollo.

Base Local General (Guatemala)	NIIF	NIIF PYMES
Arrendamiento financiero:	NIC 17	TEMA 20
La práctica generalmente aceptada y apegada a la Ley del ISR era registrar como gasto los pagos de arrendamiento financiero conforme éstos se realizan.	<p>Las NIIF establecen que si un arrendamiento es considerado financiero, debe:</p> <p>Reconocerse el activo adquirido y tratarlo según la NIC 16 o NIC 40</p> <p>Reconocer la deuda del financiamiento y registrar los intereses gasto incurridos conforme el avance del tiempo (método de costo amortizado)</p> <p>Determinar y registrar el ISR diferido que se genere con motivo del arrendamiento financiero</p>	No hay cambios importantes de reconocimiento y valoración respecto de la NIC 17.
Provisión por indemnizaciones:	NIC 19	TEMA 28
Se reconocía como gasto y pasivo por hasta un 8.33% del total de sueldos pagados en el año, según el artículo 38 de la Ley del ISR, para quienes optaban por provisionar esta prestación.	<p>Si la entidad paga indemnización siguiendo la Ley, no se reconocerá ningún gasto ni pasivo sino hasta que se genere la obligación (despido bajo causas que ocasionan la indemnización).</p> <p>Si se utiliza indemnización universal, se considerará como una prestación post-empleo, requiriendo el uso de técnicas actuariales para determinar la obligación presente y el gasto incurrido en el período en concepto de indemnizaciones laborales.</p>	No hay cambios importantes respecto de la NIC 19.
Intereses gasto:	NIC 23	TEMA 25
Los intereses se registraban como gasto conforme se iba incurriendo en ello.	<p>Las NIIF proporcionan una definición de ACTIVO APTO.</p> <p>Si los intereses fueron causados por el desarrollo o preparación de un activo apto, debe agregarse el valor (costo) de dicho activo, los intereses específicos causados por el financiamiento de su elaboración.</p> <p>De lo contrario, se registrará como gasto del período.</p>	No se permite más la incorporación de intereses al valor de activos, los gastos deben reconocerse como gasto conforme se incurren en el tiempo.

Base Local General (Guatemala)	NIIF	NIIF PYMES
Transacciones con entidades vinculadas:	NIC 24	TEMA 33
La práctica local generalmente aceptada y la Ley del ISR no requerían una revelación extensa de transacciones con entidades o partes relacionadas (vinculadas).	Las NIIF proporcionan una definición detallada de qué es una parte vinculada y requiere la revelación detallada de diversos aspectos establecidos en la norma 24. <ul style="list-style-type: none"> - Cuentas por cobrar - Cuentas por pagar - Ventas - Compras - Avales - Describir tipos de relación - Describir estructura de propiedad - Entre otros. 	Se redujeron los niveles de revelación en ciertos aspectos cualitativos. Las revelaciones de cuentas por cobrar, por pagar y de operaciones de compra-venta, servicios y otros entre entidades vinculadas deben continuar revelándose en las notas a los estados financieros.
Consolidación de estados financieros:	NIC 27	TEMA 9
La Ley del ISR no requiere este aspecto y la práctica generalmente aceptada era prepararlos cuando se requería por algún usuario externo o por la Administración del negocio como herramienta de monitoreo.	Las NIIF requieren que cuando una entidad ejerce control sobre otra, ésta debe consolidar sus estados financieros con los de la entidad poseída. <ul style="list-style-type: none"> - Propiedad de más del 50% - Instrumentos de poder 	No hay cambios importantes respecto de la consolidación de estados financieros según la NIC 27.
Inversiones en acciones:	NIC 28	TEMA 14
Comúnmente las inversiones se registraban a su costo y quienes no observaban PCGA no realizaban una actualización de su valor.	Cuando la participación en la entidad poseída es: Menor al 20% ----- Método de costo Entre 20 y 50% ---- Método de participación Mayor al 50% ----- Consolidación (NIC 27)	En adición al método de participación establecido en la NIC 28, ahora permite valorizar también a través del modelo de costo o preferentemente valor razonable cuando se puede establecer con fiabilidad dicho valor.
Inversiones inmobiliaria:	NIC 40	TEMA 16
No estaba normado.	Establecen la figura de inversiones inmobiliarias como un activo distinto de los activos fijos, debido a su finalidad. La valoración es similar a la Norma 16, sin embargo el efecto en el patrimonio o resultados tiene algunas variaciones, ya que en la NIC 16 se utiliza una cuenta de Superávit Patrimonial por Revaluación y en la NIC 40 no.	Se establece como único modelo de valoración el modelo de valor razonable con efecto de los cambios en los resultados del año. Se elimina el modelo de costo para las propiedades de inversión. Si no se puede establecer el valor razonable de forma fiable, se clasificará como activo fijo y aplicará modelo de costo.

Base Local General (Guatemala)	NIIF	NIIF PYMES
Instrumentos financieros básicos:	NIC 39, 32 y NIIF5. En proyecto NIIF 9	TEMA 11
Se registraban a su valor de costo.	<p>Según la intención de negociación, clasifica 4 categorías:</p> <ul style="list-style-type: none"> Instrumentos para negociación: Se valoran a valor razonable con efecto en resultados del período. Mantenidos para la venta Se valoran a valor razonable, con efecto en el patrimonio, sin afectar resultados sino hasta que se vende. Mantenidos a su fecha de vencimiento Se valoran a costo amortizado, con efecto en el resultado del año. Cuentas por cobrar y préstamos Se valoran a costo y costo amortizado, según el plazo, y se revisa y registra efecto de deterioro periódicamente. 	<ul style="list-style-type: none"> Puede continuar aplicándose las bases de reconocimiento y valoración de la NIC 39 y adoptar las revelaciones requeridas según el TEMA 11. Si se aplica el TEMA 11 para valorizar, debe medirse como sigue: <ul style="list-style-type: none"> Costo amortizado: bonos, cps, etc. Valor razonable: bonos, acciones, etc. Costo menos deterioro: acciones, CxC, instrumentos de corto plazo.

3.1.6 Conjunto Completo de Estados Financieros de acuerdo a NIIF para PYMES

“Un conjunto completo de estados financieros de una entidad incluirá todo lo siguiente:

- Un estado de situación financiera a la fecha sobre la que se informa.
- Una u otra de las siguientes informaciones:
 - Un solo estado de resultados integral para el periodo sobre el que se informa que muestre todas las partidas de ingresos y gastos reconocidas durante el periodo incluyendo aquellas partidas reconocidas al determinar el resultado (que es un subtotal en el estado de resultados integral) y las partidas de otro resultado integral.

- Un estado de resultados separado y un estado de resultados integral separado. Si una entidad elige presentar un estado de resultados y un estado de resultados integral, el estado de resultados integral comenzará con el resultado y, a continuación, mostrará las partidas de otro resultado integral.
- Un estado de cambios en el patrimonio del periodo sobre el que se informa.
- Un estado de flujos de efectivo del periodo sobre el que se informa.
- Notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.” (20:29)

3.2 Estado de Situación Financiera

Alcance

“Esta sección establece la información a presentar en un estado de situación financiera y cómo presentarla. El estado de situación financiera (que a veces denominado el balance) presenta los activos, pasivos y patrimonio de una entidad en una fecha específica—al final del periodo sobre el que se informa.

Información a presentar en el estado de situación financiera

Información a presentar en el estado de situación financiera como mínimo, el estado de situación financiera incluirá partidas que presenten los siguientes importes:

- (a) Efectivo y equivalentes al efectivo.
- (b) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.
- (c) Activos financieros [excluyendo los importes mostrados en (a), (b), (j) y (k)].
- (d) Inventarios.

- (e) Propiedades, planta y equipo.
- (f) Propiedades de inversión registradas al valor razonable con cambios en resultados.
- (g) Activos intangibles.
- (h) Activos biológicos registrados al costo menos la depreciación acumulada y el deterioro del valor.
- (i) Activos biológicos registrados al valor razonable con cambios en resultados.
- (j) Inversiones en asociadas.
- (k) Inversiones en entidades controladas de forma conjunta.
- (l) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.
- (m) Pasivos financieros [excluyendo los importes mostrados en (l) y (p)].
- (n) Pasivos y activos por impuestos corrientes.
- (o) Pasivos por impuestos diferidos y activos por impuestos diferidos (éstos siempre se clasificarán como no corrientes).
- (p) Provisiones.
- (q) Participaciones no controladoras, presentadas dentro del patrimonio de forma separada al patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora.
- (r) Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora.
Cuando sea relevante para comprender la situación financiera de la entidad, ésta presentará en el estado de situación financiera partidas adicionales, encabezamientos y subtotales.” (20:31)

3.3 Estado de Resultados Integral y Estado de Resultados

Alcance

“Esta sección requiere que una entidad presente su resultado integral total para un periodo—es decir, su rendimiento financiero para el periodo—en uno o dos estados financieros. Establece la información que tiene que presentarse en esos estados y cómo presentarla.

Presentación del resultado integral total

Una entidad presentará su resultado integral total para un periodo:

- (a) En un único estado de resultados integral, en cuyo caso el estado de resultados integral presentará todas las partidas de ingreso y gasto reconocidas en el periodo.
- (b) En dos estados—un estado de resultados y un estado de resultados integral—, en cuyo caso el estado de resultados presentará todas las partidas de ingreso y gasto reconocidas en el periodo excepto las que estén reconocidas en el resultado integral total fuera del resultado, tal y como permite o requiere esta NIIF.

Un cambio del enfoque de un único estado al enfoque de dos estados o viceversa es un cambio de política contable al que se aplica la Sección 10 Políticas Contables, Estimaciones y Errores.

Enfoque de un Único Estado

Según el enfoque de un único estado, el estado de resultados integral incluirá todas las partidas de ingreso y gasto reconocidas en un periodo a menos que esta NIIF requiera otro tratamiento. Esta NIIF proporciona un tratamiento diferente para las siguientes circunstancias:

- (a) Los efectos de correcciones de errores y cambios en las políticas contables se presentan como ajustes retroactivos de periodos anteriores y no como parte del resultado en el periodo en el que surgen (véase Sección 10).
- (b) Se reconocen tres tipos de otro resultado integral como parte del resultado integral total, fuera del resultado, cuando se producen:
 - (i) Algunas ganancias y pérdidas que surjan de la conversión de los estados financieros de un negocio en el extranjero (vea la Sección 30 Conversión de Moneda Extranjera).
 - (ii) Algunas ganancias y pérdidas actuariales (véase la Sección 28 Beneficios a los Empleados).

- (iii) Algunos cambios en los valores razonables de los instrumentos de cobertura (véase la Sección 12 Otros Temas relacionados con los Instrumentos Financieros).

Como mínimo, una entidad incluirá, en el estado de resultados integral, partidas que presenten los siguientes importes del periodo:

- (a) Los ingresos de actividades ordinarias.
- (b) Los costos financieros.
- (c) La participación en el resultado de las inversiones en asociadas (véase la Sección 14 Inversiones en Asociadas) y entidades controladas de forma conjunta (véase la Sección 15 Inversiones en Negocios Conjuntos) contabilizadas utilizando el método de la participación.
- (d) El gasto por impuestos excluyendo los impuestos asignados a los apartados (e), (g) y (h).
- (e) Un único importe que comprenda el total de:
 - (i) El resultado después de impuestos de las operaciones discontinuadas, y
 - (ii) La ganancia o pérdida después de impuestos reconocida en la medición al valor razonable menos costos de venta, o en la disposición de los activos netos que constituyan la operación discontinuada.
- (f) El resultado (si una entidad no tiene partidas de otro resultado integral, no es necesario presentar esta línea).
- (g) Cada partida de otro resultado integral.
- (h) La participación en el otro resultado integral de asociadas y entidades controladas de forma conjunta contabilizadas por el método de la participación.

- (i) El resultado integral total (si una entidad no tiene partidas de otro resultado integral, puede usar otro término para esta línea tal como resultado).

Una entidad revelará por separado las siguientes partidas en el estado de resultados integral como distribuciones para el periodo:

- (a) El resultado del periodo atribuible a
 - (i) La participación no controladora.
 - (ii) Los propietarios de la controladora.
- (b) El resultado integral total del periodo atribuible a
 - (i) La participación no controladora;
 - (ii) Los propietarios de la controladora.

Enfoque de dos estados

Según el enfoque de dos estados, el estado de resultados presentará, como mínimo, las partidas que presenten los importes descritos en los apartados (a) a (f) del párrafo 5.5 del periodo, con el resultado en la última línea.

El estado de resultados integral comenzará con el resultado como primera línea y presentará, como mínimo, las partidas que presenten los importes descritos en los apartados (g) a (i) del párrafo 5.5 y el párrafo 5.6 del periodo.

Requerimientos aplicables a ambos enfoques

Según esta NIIF, los efectos de correcciones de errores y cambios en las políticas contables se presentarán como ajustes retroactivos de periodos anteriores y no como parte del resultado en el periodo en el que surgen (véase la Sección 10). Una entidad presentará partidas adicionales, encabezamientos y subtotales en el estado de resultados integral (y en el estado de resultados, si se presenta), cuando esta presentación sea relevante para comprender el rendimiento financiero de la entidad.

Una entidad no presentará ni describirá ninguna partida de ingreso o gasto como “partidas extraordinarias” en el estado de resultados integral (o en el estado de resultados, si se presenta) o en las notas.” (20:35-37)

3.4 Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Resultados y Ganancias Acumuladas

Alcance

“Esta sección establece los requerimientos para presentar los cambios en el patrimonio de una entidad para un periodo, en un estado de cambios en el patrimonio o, si se cumplen las condiciones especificadas y una entidad así lo decide, en un estado de resultados y ganancias acumuladas.

Estado de cambios en el patrimonio

Objetivo

El estado de cambios en el patrimonio presenta el resultado del periodo sobre el que se informa de una entidad, las partidas de ingresos y gastos reconocidas en el otro resultado integral para el periodo, los efectos de los cambios en políticas contables y las correcciones de errores reconocidos en el periodo, y los importes de las inversiones hechas, y los dividendos y otras distribuciones recibidas, durante el periodo por los inversores en patrimonio.

Información a presentar en el estado de cambios en el patrimonio

Una entidad presentará un estado de cambios en el patrimonio que muestre:

- (a) El resultado integral total del periodo, mostrando de forma separada los importes totales atribuibles a los propietarios de la controladora y a las participaciones no controladoras.
- (b) Para cada componente de patrimonio, los efectos de la aplicación retroactiva o la reexpresión retroactiva reconocidos según la Sección 10 Políticas Contables, Estimaciones y Errores.

- (c) Para cada componente del patrimonio, una conciliación entre los importes en libros, al comienzo y al final del periodo, revelando por separado los cambios procedentes de:
 - (i) El resultado del periodo.
 - (ii) Cada partida de otro resultado integral.
 - (iii) Los importes de las inversiones por los propietarios y de los dividendos y otras distribuciones hechas a éstos, mostrando por separado las emisiones de acciones, las transacciones de acciones propias en cartera, los dividendos y otras distribuciones a los propietarios, y los cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no den lugar a una pérdida de control.

Estado de resultados y ganancias acumuladas

Objetivo

El estado de resultados y ganancias acumuladas presenta los resultados y los cambios en las ganancias acumuladas de una entidad para un periodo sobre el que se informa. El párrafo 3.18 permite a una entidad presentar un estado de resultados y ganancias acumuladas en lugar de un estado de resultados integral y un estado de cambios en el patrimonio si los únicos cambios en su patrimonio durante los periodos en los que se presentan estados financieros surgen del resultado, pago de dividendos, correcciones de errores de los periodos anteriores y cambios de políticas contables.

Información a presentar en el estado de resultados y ganancias acumuladas

Una entidad presentará en el estado de resultados y ganancias acumuladas, además de la información exigida en la Sección 5 Estado de Resultados Integral y Estado de Resultados, las siguientes partidas:

- (a) Ganancias acumuladas al comienzo del periodo sobre el que se informa.

- (b) Dividendos declarados durante el periodo, pagados o por pagar.
- (c) Reexpresiones de ganancias acumuladas por correcciones de los errores de periodos anteriores.
- (d) Reexpresiones de ganancias acumuladas por cambios en políticas contables.
- (e) Ganancias acumuladas al final del periodo sobre el que se informa.”
(20:38-39)

3.5 Estado de Flujos de Efectivo

Alcance

“Esta sección establece la información a incluir en un estado de flujos de efectivo y cómo presentarla.

El estado de flujos de efectivo proporciona información sobre los cambios en el efectivo y equivalentes al efectivo de una entidad durante el periodo sobre el que se informa, mostrando por separado los cambios según procedan de actividades de operación, actividades de inversión y actividades de financiación.

Equivalentes al efectivo

Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez que se mantienen para cumplir con los compromisos de pago a corto plazo más que para propósitos de inversión u otros. Por tanto, una inversión cumplirá las condiciones de equivalente al efectivo solo cuando tenga vencimiento próximo, por ejemplo de tres meses o menos desde la fecha de adquisición. Los sobregiros bancarios se consideran normalmente actividades de financiación similares a los préstamos. Sin embargo, si son reembolsables a petición de la otra parte y forman una parte integral de la gestión de efectivo de una entidad, los sobregiros bancarios son componentes del efectivo y equivalentes al efectivo.

Información a presentar en el estado de flujos de efectivo

Una entidad presentará un estado de flujos de efectivo que muestre los flujos de efectivo habidos durante el periodo sobre el que se informa, clasificados por actividades de operación, actividades de inversión y actividades de financiación.

Actividades de operación

Las actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de actividades ordinarias de la entidad. Por ello, los flujos de efectivo de actividades de operación generalmente proceden de las transacciones y otros sucesos y condiciones que entran en la determinación del resultado. Son ejemplos de flujos de efectivo por actividades de operación los siguientes:

- (a) Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios.
- (b) Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias.
- (c) Pagos a proveedores de bienes y servicios.
- (d) Pagos a los empleados y por cuenta de ellos.
- (e) Pagos o devoluciones del impuesto a las ganancias, a menos que puedan clasificarse específicamente dentro de las actividades de inversión y financiación.

Actividades de inversión

Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, y otras inversiones no incluidas en equivalentes al efectivo. Ejemplos de flujos de efectivo por actividades de inversión son:

- (a) Pagos por la adquisición de propiedades, planta y equipo (incluyendo trabajos realizados por la entidad para sus propiedades, planta y equipo), activos intangibles y otros activos a largo plazo.

- (b) Cobros por ventas de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y otros activos a largo plazo.
- (c) Pagos por la adquisición de instrumentos de patrimonio o de deuda emitidos por otras entidades y participaciones en negocios conjuntos (distintos de los pagos por esos instrumentos clasificados como equivalentes al efectivo, o mantenidos para intermediación o negociar).
- (d) Cobros por la venta de instrumentos de patrimonio o de deuda emitidos por otras entidades y participaciones en negocios conjuntos (distintos de los cobros por esos instrumentos clasificados como equivalentes de efectivo o mantenidos para intermediación o negociar).
- (e) Anticipos de efectivo y préstamos a terceros.
- (f) Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos a terceros.
- (g) Pagos procedentes de contratos de futuros, a término, de opción y de permuta financiera, excepto cuando los contratos se mantengan por intermediación o para negociar, o cuando los pagos se clasifiquen como actividades de financiación.
- (h) Cobros procedentes de contratos de futuros, a término, de opción y de permuta financiera, excepto cuando los contratos se mantengan por intermediación o para negociar, o cuando los cobros se clasifiquen como actividades de financiación.

Actividades de financiación

Actividades de financiación son las actividades que dan lugar a cambios en el tamaño y composición de los capitales aportados y de los préstamos tomados de una entidad. Son ejemplos de flujos de efectivo por actividades de financiación:

- (a) Cobros procedentes de la emisión de acciones u otros instrumentos de capital.

- (b) Pagos a los propietarios por adquirir o rescatar las acciones de la entidad.
- (c) Cobros procedentes de la emisión de obligaciones, préstamos, pagarés, bonos, hipotecas y otros préstamos a corto o largo plazo.
- (d) Reembolsos de los importes de préstamos.
- (e) Pagos realizados por un arrendatario para reducir la deuda pendiente relacionada con un arrendamiento financiero.

Método indirecto

En el método indirecto, el flujo de efectivo neto por actividades de operación se determina ajustando el resultado, en términos netos, por los efectos de:

- (a) los cambios durante el periodo en los inventarios y en los derechos por cobrar y obligaciones por pagar de las actividades de operación;
- (b) las partidas sin reflejo en el efectivo, tales como depreciación, provisiones, impuestos diferidos, ingresos acumulados (o devengados) (gastos) no recibidos (pagados) todavía en efectivo, pérdidas y ganancias de cambio no realizadas, participación en ganancias no distribuidas de asociadas, y participaciones no controladoras; y
- (c) cualesquiera otras partidas cuyos efectos monetarios se relacionen con inversión o financiación.

Método directo

En el método directo, el flujo de efectivo neto de las actividades de operación se presenta revelando información sobre las principales categorías de cobros y pagos en términos brutos. Esta información se puede obtener:

- (a) de los registros contables de la entidad; o
- (b) ajustando las ventas, el costo de las ventas y otras partidas en el estado de resultados integral (o el estado de resultados, si se presenta) por:

- (i) los cambios durante el periodo en los inventarios y en los derechos por cobrar y obligaciones por pagar de las actividades de operación;
- (ii) otras partidas sin reflejo en el efectivo; y
- (iii) Otras partidas cuyos efectos monetarios son flujos de efectivo de inversión o financiación.” (20:40-43)

3.6 Notas a los Estados Financieros

Alcance

“Esta sección establece los principios subyacentes a la información a presentar en las notas a los estados financieros y cómo presentarla.

Las notas contienen información adicional a la presentada en el estado de situación financiera, estado de resultados integral, estado de resultados (si se presenta), estado de resultados y ganancias acumuladas combinado (si se presenta), estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo. Las notas proporcionan descripciones narrativas o desagregaciones de partidas presentadas en esos estados e información sobre partidas que no cumplen las condiciones para ser reconocidas en ellos. Además de los requerimientos de esta sección, casi todas las demás secciones de esta NIIF requieren información a revelar que normalmente se presenta en las notas.

Estructura de las notas

- (a) presentarán información sobre las bases para la preparación de los estados financieros, y sobre las políticas contables específicas utilizadas, de acuerdo con los párrafos 8.5 a 8.7;
- (b) revelarán la información requerida por esta NIIF que no se presente en otro lugar de los estados financieros; y
- (c) proporcionará información adicional que no se presenta en ninguno de los estados financieros, pero que es relevante para la

comprensión de cualquiera de ellos. Una entidad presentará las notas, en la medida en que sea practicable, de una forma sistemática. Una entidad hará referencia para cada partida de los estados financieros a cualquier información en las notas con la que esté relacionada.

Una entidad presentará normalmente las notas en el siguiente orden:

- (a) una declaración de que los estados financieros se ha elaborado cumpliendo con la NIIF para las PYMES (véase el párrafo 3.3);
- (b) un resumen de las políticas contables significativas aplicadas (véase el párrafo 8.5);
- (c) información de apoyo para las partidas presentadas en los estados financieros en el mismo orden en que se presente cada estado y cada partida; y
- (d) cualquier otra información a revelar.

Información a revelar sobre políticas contables

Una entidad revelará lo siguiente, en el resumen de políticas contables significativas:

- (a) La base (o bases) de medición utilizada para la elaboración de los estados financieros.
- (b) Las demás políticas contables utilizadas que sean relevantes para la comprensión de los estados financieros.

Información sobre juicios

Una entidad revelará, en el resumen de las políticas contables significativas o en otras notas, los juicios, diferentes de aquéllos que involucran estimaciones (véase el párrafo 8.7), que la gerencia haya realizado al aplicar las políticas contables de la entidad y que tengan el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

Información sobre las fuentes clave de incertidumbre en la estimación

Una entidad revelará en las notas información sobre los supuestos clave acerca del futuro y otras causas clave de incertidumbre en la estimación en la fecha sobre la que se informa, que tengan un riesgo significativo de ocasionar ajustes significativos en el importe en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio contable siguiente. Con respecto a esos activos y pasivos, las notas incluirán detalles de:

- (a) Su naturaleza.
 - (b) Su importe en libros al final del periodo sobre el que se informa.”
- (20:46-47)

3.7 NIC 1, Presentación de Estados Financieros

Las NIC son normas de clase mundial (Estándares Internacionales de Contabilidad) para el registro y divulgación financiera de una forma estandarizada que fueron desarrolladas por países industrializados e influyentes como Estados Unidos, Japón y Reino Unido.

Es un cambio radical de las bases contables de cómo registrar las operaciones en las empresas y con un alto grado de complejidad. El cambio es tan grande y con tal alto impacto para las empresas guatemaltecas, que su implementación sin las consideraciones necesarias abajo detalladas y un plan específico de adopción conlleva un alto riesgo de equivocación.

3.7.1 Definición

La Norma Internacional de Contabilidad 1 Presentación de Estados Financieros (NIC1) sustituye a la NIC1 Presentación de Estados Financieros (revisada en 1,997), y debe ser aplicada en los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2,005. Se aconseja su aplicación anticipada.

El consejo de Normas Internacionales de Contabilidad elaboro esta NIC 1 revisada como parte de su proyecto de mejoras a las Normas Internacionales de Contabilidad, que emprendió con motivo de las preguntas y críticas recibidas, relativas a estas, procedentes de supervisores de valores, profesionales de la contabilidad y otras partes interesadas. Los objetivos del Proyecto consistieron en reducir o eliminar alternativas, redundancias y conflictos entre las Normas, así como resolver ciertos problemas de convergencia y realizar otras mejoras adicionales.

En el caso extremadamente raro que la gerencia llegue a la conclusión de que el cumplimiento de un requerimiento contenido en una Norma o en una interpretación pudiera ser tan confuso que entrase en conflicto con el objetivo de los estados financieros establecido en el marco conceptual para la preparación y presentación de la información financiera, la Norma obliga a la entidad a apartarse de este requerimiento, a menos que tal incumplimiento estuviera prohibido por el marco regulador que corresponda. En ambos casos, se exigirá que la entidad revele información específica sobre este hecho.

Clasificación de activos y pasivos. La norma obliga a una entidad a presentar los activos y pasivos ordenados atendiendo a su liquidez, solamente cuando tal presentación proporcione mayor grado de relevancia y fiabilidad que la presentación corriente y no corriente. La norma requiere que todo pasivo que se mantenga fundamentalmente con el propósito de negociar, sea clasificado como corriente.

La norma obliga a clasificar como corriente a todos los pasivos financieros que venzan dentro de los doce meses siguientes a la fecha del balance, o para los cuales la entidad no tenga un derecho incondicional de diferir a su vencimiento por, al menos, doce meses tras la fecha de balance. Esta clasificación requerirá incluso cuando, después de la fecha de balance y con anterioridad a la autorización para emitir los estados financieros se hubiera concluido un acuerdo de refinanciación o reestructuración de pagos. (Tal acuerdo se calificaría, a efectos de la revelación de información como un hecho posterior a la fecha de balance que no implica ajustes, de acuerdo con la NIC 10 Hechos posteriores a la Fecha de Balance).

Sin embargo, esta exigencia no afectará a la clasificación de un pasivo como no corriente cuando la entidad tenga, de acuerdo con las condiciones del préstamo existente, la facultad de refinanciar o renovar las correspondientes obligaciones durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del balance.

En algunos casos, un pasivo financiero a largo plazo se convertirá en exigible de forma inmediata porque la entidad haya incumplido una condición de préstamo, ya sea en la fecha del balance o antes de la misma.

La norma requiere que el pasivo sea clasificado como corriente en la fecha del balance aun cuando, tras la fecha de este, y antes de que los estados financieros sean autorizados para su publicación, el prestamista hubiera acordado no exigir el pago como consecuencia del incumplimiento. Sin embargo, el pasivo se clasificara como no corriente si el prestamista hubiese acordado, a la fecha de balance, conceder un periodo de gracia que finalice, al menos, doce meses después de la fecha del balance.

La norma exige que se revele la siguiente información:

- Los juicios, además de aquellos que impliquen estimaciones, que la gerencia haya realizado al aplicar las políticas contables de la entidad, siempre que tengan un efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros (por ejemplo los juicios de la gerencia para determinar cuando los activos financieros son inversiones mantenidas hasta el vencimiento).
- Los supuestos datos acerca del futuro, y otros datos clave para realizar estimaciones que comporten incertidumbre en la fecha de balance, siempre que lleve asociación.

Otros cambios se describen a continuación:

- Los requerimientos para la selección y aplicación de políticas contables han sido transferidos a la NIC 8 revisada, Políticas Contables, Cambios en las estimaciones contables y errores.
- Los requerimientos de presentación para el resultado del periodo, anteriormente incluidos en la NIC 8 Ganancia o Pérdida Neta del Periodo, errores fundamentales y Cambios en las Políticas Contables, han sido transferidos a la presente Norma.
- Se ha añadido una definición de “materialidad” o importancia relativa.
- La norma exige revelar información en el estado de resultados, sobre el resultado del periodo de la entidad, así como la distribución de ese importe entre resultado del periodo atribuido a los intereses minoritarios y resultado del periodo atribuido a los accionistas de la controladora. Se ha añadido un requerimiento similar para el estado de cambios en el patrimonio neto. Los importes así distribuidos no se presentaran como partidas de ingresos o de gastos.

- La norma también exige revelar información, en el estado de cambios en el patrimonio neto, de los ingresos y gastos totales del periodo (incluyendo los importes reconocidos directamente en el patrimonio neto), mostrando separadamente los importes atribuidos a los accionistas de la controladora y a los intereses minoritarios.

3.7.2 Objetivo

El objetivo de esta Norma consiste en establecer las bases para la preparación de Estados Financieros con propósitos de información general, a fin de asegurar que los mismos sean comparables, tanto con los estados financieros de la misma entidad de ejercicios anteriores, como con los de otras entidades diferentes.

Para alcanzar dicho objetivo, la Norma establece, en primer lugar, requisitos generales para la presentación de los estados financieros y, a continuación, ofrece directrices para determinar su estructura, a la vez que fija los requisitos mínimos sobre su contenido.

Tanto el reconocimiento, como la valoración y la información a revelar sobre determinadas transacciones y otros eventos, se abordan en otras Normas e Interpretaciones.

3.7.3 Alcance

Los estados financieros con propósitos de información general son aquellos que pretenden cubrir las necesidades de los usuarios que no estén en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información.

Los estados financieros con propósito de información general comprenden aquellos que se presenten de forma separada, o dentro de otro documento de carácter público, como el informe anual o un folleto o prospecto de información bursátil.

Esta Norma utiliza terminología propia de las entidades con ánimo de lucro, incluyendo aquellas pertenecientes al sector público. Las entidades que no persigan finalidad lucrativa, y pertenezcan al sector privado o público, o bien a cualquier tipo de administración pública, si desean aplicar a esta Norma, podrían verse obligadas a modificar las descripciones utilizadas por ciertas partidas de los estados financieros, e incluso de cambiar las denominaciones de los estados financieros.

3.7.4 Uniformidad en la Presentación

La presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros se conservará de un ejercicio a otro, a menos que:

- Tras un cambio en la naturaleza de las actividades de la entidad o una revisión de sus estados financieros, se ponga de manifiesto que sería más apropiada otra presentación u otra clasificación, tomando en consideración los criterios para la selección y aplicación de las políticas contables de la NIC 8.
- Una Norma o Interpretación requiera un cambio en la presentación.

Una adquisición o enajenación significativa, o una revisión de la presentación de los estados financieros, podría sugerir dichos estados financieros necesiten ser presentados de forma diferente.

En estos casos la entidad cambiaría la presentación de sus estados financieros solo si dicho cambio suministra información fiable y más relevante para los usuarios de los estados financieros, y la nueva estructura tuviera avisos de continuidad, de forma que la comparabilidad no quedase perjudicada. Cuando tengan lugar tales cambios en la presentación, la entidad reclasificará la información comparativa.

No se compensarán activos con pasivos, ni ingresos con gastos, salvo cuando la compensación sea requerida o este permitida por alguna Norma o Interpretación. Es importante que tanto las partidas de activo y pasivo, como las de gastos e ingresos, se presenten por separado.

La compensación de partidas, ya sea en el balance o en la cuenta de resultados, limita la capacidad de los usuarios para comprender tanto las transacciones, como los otros eventos y condiciones, que se hayan producido, así como para evaluar los flujos futuros de efectivo de la entidad, salvo en el caso de que la compensación sea un reflejo del fondo de la transacción o evento en cuestión.

La presentación de los activos netos de correcciones valorativas por ejemplo cuando se presenten las existencias netas de correcciones de valor por obsolescencia y las deudas de clientes netas de las correcciones por deudas de dudoso cobro no constituirá un caso de compensación de partidas.

3.7.5 Estructura y Contenido

Esta norma exige que determinadas informaciones se presenten en el balance, en la cuenta de resultados y en el estado de cambios en el patrimonio neto, mientras que otras pueden incluirse tanto en el

cuerpo de los estados financieros como en las notas. En esta Norma se utiliza en ocasiones el término “información a revelar” en su más amplio sentido, incluyendo en el tanto la información que se encuentra en el balance, en la cuenta de resultados, en el estado de cambios en el patrimonio neto y en el estado de flujo de efectivo, como la que se desarrolla en las notas referidas a los mismos. Otras Normas e Interpretaciones contienen también obligaciones de revelar información.

A no ser que en la Norma o Interpretación correspondiente se especifique lo contrario, tales informaciones se incluirán, indistintamente, en el cuerpo de los estados financieros (ya sea de balance, en la cuenta de resultados, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo) o en las notas.

3.7.6 Período Contable sobre el que se informa

Los estados financieros se elaboraran con una periodicidad que será, como mínimo, anual. Cuando cambie la fecha del balance de la entidad y elabore estados financieros para un periodo contable superior o inferior a un año, la entidad deberá informar del periodo concreto cubierto por los estados financieros, y además, de: la razón para utilizar un periodo inferior o superior; y el hecho de que no sean totalmente comparables las cifras que se ofrecen en la cuenta de resultados, en el estado de cambios en el patrimonio neto, en el estado de flujo de efectivo y en las notas correspondientes.

Normalmente, los estados financieros se elaboran uniformemente, abarcando periodos anuales. No obstante, determinadas entidades prefieren informar, por razones prácticas, sobre intervalos diferentes de tiempo, por ejemplo utilizando ejercicios económicos de 52 semanas.

Esta Norma no impide tal práctica, ya que es poco probable que los estados financieros resultantes difieran, de forma significativa, de los que se hubieran elaborado para el año completo.” (18:1)

3.8 NIC 7, Estado de Flujo de Efectivo

La presente norma, revisada en 1992, estará vigente para los estados financieros que abarquen ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero 1994, sustituyendo a la anterior NIC 7, Estado de Cambios en la Posición Financiera, aprobada por el consejo del IASC en octubre de 1997.

3.8.1 Objetivo

La información acerca de los flujos de efectivo es útil porque suministra a los usuarios de los estados financieros las bases para evaluar la capacidad que tiene la empresa para generar efectivo y equivalentes al efectivo, así como sus necesidades de liquidez. Para tomar decisiones económicas, los usuarios deben evaluar la capacidad que la empresa tiene para generar efectivo y equivalentes al efectivo, así como las fechas en que se producen y el grado de certidumbre relativa de su aparición.

El objetivo de esta norma es exigir a las empresas que suministren información acerca de los movimientos históricos en el efectivo y los equivalentes al efectivo a través de la presentación de un estado de flujos de efectivo, clasificados según que procedan de actividades de explotación, de inversión y de financiación.

3.8.2 Alcance

Las empresas deben confeccionar un estado de flujo de efectivo, de acuerdo con los requisitos establecidos en esta Norma y deben presentarlo como parte integrante de sus estados financieros, para cada ejercicio en que sea obligatoria la presentación de estos.

Los usuarios de los estados financieros están interesados en saber cómo la empresa genera y utiliza el efectivo y los equivalentes de efectivo.

Esta necesidad es independiente de la naturaleza de las actividades de la empresa, incluso cuando el efectivo pueda ser considerado como el producto de la empresa en cuestión, como puede ser el caso de las entidades financieras.

Básicamente, las empresas necesitan efectivo por las mismas razones, por muy diferentes que sean las actividades que constituyen su principal fuente de ingresos ordinarios. En efecto, todas ellas necesitan efectivo para llevar a cabo sus operaciones, pagar sus obligaciones y suministrar rendimientos a sus inversores. De acuerdo con lo anterior, esta Norma exige a todas las empresas que presenten estados de flujo de efectivo.

El Estado de Flujos de Efectivo, cuando se usa de forma conjunta con el resto de los estados financieros, suministra información que permite a los usuarios evaluar los cambios en los activos netos de la empresa, su estructura financiera (incluyendo su liquidez y solvencia) y su capacidad para modificar tanto los importes como las fechas de cobros y pagos, a fin de adaptarse a la evolución de las circunstancias y a las oportunidades que se puedan presentar.

La información acerca de los flujos de efectivo es útil para evaluar la capacidad que se tiene para generar efectivo y equivalentes al efectivo, permitiendo a los usuarios desarrollar modelos para evaluar y comparar el valor actual de los flujos netos de efectivo de diferentes empresas.

También posibilita la comparación de la información sobre el rendimiento de la explotación de diferentes empresas, ya que elimina los efectos de utilizar distintos tratamientos contables para las mismas transacciones y sucesos económicos.

3.8.3 Presentación del Estado de Flujos de Efectivo

El estado de flujos de efectivo debe informar acerca de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio, clasificándolos en actividades de explotación, de inversión o de financiación.

Cada empresa presenta sus flujos de efectivo procedentes de las actividades de explotación, de inversión o de financiación, de la manera que resulte más apropiada según la naturaleza de sus actividades.

La clasificación de los flujos según las actividades citadas suministra información que permite a los usuarios evaluar el impacto de las mismas en la posición financiera de la empresa, así como sobre el importe final de su efectivo y demás equivalentes de efectivo. Esta estructura de la información puede ser útil también al evaluar las relaciones entre dichas actividades.

Una única transacción puede contener flujos de efectivo que se clasifiquen de forma distinta. Por ejemplo, cuando los reembolsos de un préstamo incluyen capital e intereses, la parte de intereses puede clasificarse como actividad de explotación, mientras que la parte de devolución del principal se clasifica como actividad de financiación.

3.9 El Contador Público y Auditor como Asesor Financiero

Antecedentes

La palabra Auditor, viene del latín Audire que significa arte de oír. El título de auditor apareció por primera vez en Inglaterra, en el siglo XIII; a través de la revolución industrial ocurrida en la segunda mitad del siglo XVIII, se fomentó nuevas técnicas contables relacionadas a la Auditoría.

Para proteger la integridad profesional del auditor surgieron las siguientes instituciones: Institute of Chartered Accounts, en Inglaterra. Asociación Escocesa en 1,850. American Institute of Accounts, que publica reglamentos desde 1939 a la fecha.

En Guatemala, a través del Decreto Gubernativo No. 1972 del 25 de mayo de 1937, aprobado en Asamblea Legislativa, Decreto 2270 del 19 de marzo de 1938, se crea la Facultad de Ciencias Económicas adscrita a la Universidad Nacional, dependiente del poder ejecutivo, naciendo la profesión de Contador Público y Auditor. Antes de 1937 los auditores que existían en Guatemala eran extranjeros. Resaltan los ingleses Nancy de Lacy y Joseph Gibson Davies.

La única excepción guatemalteca fue Don Joaquín Godoy que por razones de Estado, recibió el título de Auditor, del general Lázaro Chacón, después de haber estudiado en los Estados Unidos de Norteamérica. Con la promulgación del Código de Comercio en 1877, se normaron las transacciones comerciales y surgieron las sociedades, entre estas los bancos y con ello la necesidad de inspectores bancarios que garantizaban con sus auditorías, a la colectividad. Posteriormente a nivel estatal surgió la Superintendencia de Bancos que funciona a la fecha.

3.9.1 Definición del Contador Público y Auditor

Es el profesional experto en problemas contables, en todo tipo de operaciones se puede decir que es un dictaminador de estados financieros, informador y analista, diagnostica y pronostica resultados sobre la base del principio de revelación suficiente racional y equitativa, como profesional independiente o como funcionario dentro de una entidad, presta su colaboración con la industria, el comercio, la banca, al agro, el estado de evaluación, control y verificación de los movimientos económico– financieros entre otros.

Los profesionales de la contaduría pública deben tener claro que su capacidad como tal tiene que sustentarse en atributos personales y técnicos los cuales deben estar enmarcados en conocimientos genéricos y específicos tales como: Cultura, Capacidad diligente, Personalidad y carácter, Capacidad de agilidad mental, Conocimiento y dominio de los procedimientos y prácticas modernas de auditoría, Conocimiento excelente de la teoría y práctica contable, Amplios conocimientos de organización y operaciones legales mercantiles, Amplios conocimientos de la teoría y práctica financiera moderna.

Toda esta gama de conocimientos adquiridos a lo largo de su preparación, hace pensar que está en capacidad para asistir a cualquier entidad y encauzarla en el normal curso de sus actividades económicas y financieras, con el consiguiente de obtener provecho para propietarios y accionistas, para la economía en general y también como es natural para el mismo auditor.

3.9.1.1 Ética del Contador Público y Auditor

“La ética, como una rama de la filosofía, está considerada como una ciencia normativa, porque se ocupa de las normas de la conducta humana, y para distinguirse de las ciencias

formales, como las matemáticas y la lógica, y de las ciencias empíricas, como la química y la física. Las ciencias empíricas sociales, sin embargo, incluyendo la psicología, chocan en algunos puntos con los intereses de la ética ya que ambas estudian la conducta social”. (16:10)

La ética tiene por objeto de estudio aquellas formas de verdad referidas a las fundamentaciones, razones, y causalidades de lo que se considera bueno o malo, correcto o incorrecto (principios de verdad y de rectitud). Y que son diferentes del objeto de otras ciencias que responden a la cuestión de en qué momento algún juicio es verdadero o falso (principio de verdad).

3.9.1.2 Ética Profesional

La ética profesional comprende el conjunto de principios morales y modos de actuar éticos en un ámbito profesional, forma parte de lo que se puede llamar ética aplicada, en cuanto pretende aplicar a cada esfera de actuación profesional los principios de la ética general pero paralelamente y dado que cada actividad es distinta y específica, incluye los bienes propios, metas, valores y hábitos de cada ámbito de actuación profesional.

Si bien se suele usar de modo intercambiable con “deontología”, la ética profesional tiene un sentido más amplio, sin limitarse a los deberes y obligaciones que se articulan en un conjunto de normas o códigos de cada profesión, para dirigirse a las virtudes y roles profesional.

3.9.1.3Objetivos de la Ética Profesional

Se pueden indicar los objetivos siguientes:

- Procurar un grado importante de comprensión racional de la vida moral, y por tanto, hacer posible un ejercicio más lúcido de este aspecto de la convivencia. Ello por cuanto permite comprender la razón de ser de las normas morales, conocer que son socialmente necesarias, relevantes para la buena marcha de los asuntos humanos.
- Hacer que el profesional sepa el porqué de la norma moral para posibilitar un compromiso más personal y auténtico con ésta y que se vuelva capaz de percibir de manera muy precisa todo lo que está en juego en el respeto a la norma.
- Hacer más capaz al profesional de comprender las morales que le son ajenas, pertenecientes a otra sociedad, otra cultura, otro medio social, para pasar de la letra de la moral al espíritu que la sustenta.
- Servir como el “control de calidad” o la denominación de “origen” aplicadas ahora no a un determinado producto sino a los servicios profesionales.

3.9.1.4Valores

“El concepto de valor fue trabajado originalmente por la ciencia económica; pretendía que este concepto pudiera dar razón del intercambio de mercancías.

Que operase como el denominador común a todos los bienes económicos” (16:20). Sin embargo, a comienzos del siglo XX, se intenta generalizar esta noción de valor más allá del campo económico y nace una nueva disciplina filosófica llamada axiología, cuyo objeto de estudio lo constituye el valor en todas sus expresiones (morales, estéticas, intelectuales etc.).

3.9.1.5 Honestidad

En la práctica, los términos honradez y honestidad se usan como sinónimos y con idéntico significado. Decimos de alguien que es honrado porque obra con rectitud de ánimo, de intención. Es decir, que su forma de ser íntegra y coherente en pensamientos y en obras nos habla de buena voluntad, de autenticidad, de integridad moral.

Parece que honradez se refiera más a la integridad de la persona, mientras que la honestidad define la cualidad, virtud, valor, actitud del hombre recto y probo, que, precisamente por ser honesto obra de forma honrada.

La honestidad es un sostén esencial del que hacer de un profesional por su estricta relación con la verdad. El Contador Público y Auditor reconoce sus limitaciones de conformidad con este valor, no trata de obtener beneficios personales a partir de las necesidades de quien contrata sus servicios.

Sin embargo para ser honesto profesionalmente, en primer lugar debe serlo como persona, debido a que la honestidad, de la misma manera que todos los valores, no debe ser circunstancial.

3.9.1.6 Responsabilidad

La responsabilidad tiene un efecto directo en otro concepto fundamental: la confianza. Confiamos en aquellas personas que son responsables. Ponemos nuestra fe y lealtad en aquellos que de manera estable cumplen lo que han prometido.

La responsabilidad es un signo de madurez, pues el cumplir una obligación de cualquier tipo no es generalmente algo agradable, pues implica esfuerzo. ¿Por qué es un valor la responsabilidad? Porque gracias a ella, podemos convivir pacíficamente en sociedad, ya sea en el plano familiar, amistoso, profesional o personal. El trabajo profesional deberá realizarse con base a una preparación técnica y capacidad profesional adecuada, diligencia profesional en la ejecución del trabajo y en la elaboración del informe y actitud independiente.

Simultáneamente, obedecer a la normativa establecida en las Normas Internacionales de Auditoría, las cuales establecen que las responsabilidades profesionales del auditor son: a. independencia; b. integridad; c. objetividad; d. competencia profesional y debido cuidado; e. confidencialidad; f. conducta profesional; y normas técnicas. El auditor deberá conducir una auditoría de acuerdo a las Normas Internacionales de Auditoría.

El auditor deberá planear y desempeñar la auditoría con una actitud de escepticismo profesional reconociendo que pueden existir circunstancias que causen que los estados financieros estén sustancialmente representados en forma errónea.

La prioridad de la formación profesional en Ética y Valores del Contador Público y Auditor, se debe entender en el sentido de prestar mayor atención a estos temas en los centros de educación superior, dadas las condiciones actuales de la sociedad en el ambiente de la globalización y, derivado de las malas prácticas en que se han visto involucrados algunos de éstos profesionales.

3.9.1.7 Responsabilidad Profesional

El Contador Público y Auditor es responsable profesionalmente por los trabajos que se compromete a realizar, sea que los lleve a cabo directamente o a través de sus asociados y su personal.

El Contador Público y Auditor solo podrá asociarse para la práctica profesional con otros profesionales universitarios colegiados, en forma que asuma su responsabilidad profesional limitada. La asociación deberá llevar el nombre de uno o más socios y las personas cuyos nombres figuren en la razón social deberán ser profesionales. Cuando un socio que sea Contador Público y Auditor acepte un puesto incompatible con el ejercicio de la profesión, deberá retirarse de la asociación mientras dure la incompatibilidad.

3.9.2 El CPA como Asesor Financiero

La función del Contador Público como asesor financiero tiene dos objetivos básicos: la minimización y pago de los costos y gastos y proveer a un máximo la proporción de utilidades para los empresarios, de tal manera que el asesor financiero aporta tres funciones principales: Planeación y control financiero, consecución

de fondos e inversión de los mismos. Eventualmente puede tener algunos problemas especiales, tales como la fusión de las empresas o la liquidación de las mismas, aunque raras veces esta última función es exclusiva del Contador Público y Auditor como Asesor Financiero.

Las políticas financieras normalmente tienen como objetivo principal los departamentos de ventas, producción y otros inherentes a la dinámica empresarial; por lo general resultan también involucrados otros directivos, funcionarios y ejecutivos en el proceso de la toma de decisiones. No existe un parámetro establecido, pero existen ciertos objetivos de la asesoría financiera que deben ejecutarse.

El trabajo del Contador Público y Auditor como asesor financiero es variable según la política a seguir, el tamaño de la empresa, sus propias facultades y las de otros funcionarios y directores de la empresa. Cada vez el análisis de las finanzas en las empresas es más importante, esto en realidad es una delicada misión, por lo que, la persona que asume la responsabilidad de tomar decisiones administrativas, debe que tener una preparación y amplia visión, que le permita tomar decisiones acertadas en un negocio.

Los negocios continúan enfrentándose a problemas económicos difíciles, esto obviamente requiere de ejecutivos cada vez más capacitados para hacer frente a estas situaciones, haciendo el mejor uso de los recursos con que se dispone. El análisis financiero constituye una técnica que se ha venido utilizando, principalmente para buscar las condiciones de equilibrio en las finanzas o recursos económicos de las empresas, y la medición de la rentabilidad de la inversión efectuada.

La finalidad del análisis de las finanzas depende directamente de la persona que lo realiza, es decir, los propietarios de la empresa, los proveedores, acreedores, inversionistas, recaudadores de impuestos, empleados, el público en general, etc.

3.9.3 Normas de Ética Profesional: Para el ejercicio de la Contaduría Pública y Auditoría el Colegio de Economistas, Contadores Públicos y Auditores y Administradores de Empresas, en asamblea general extraordinaria realizada el 27 de Junio de 1,986, aprobó las normas de ética profesional seguidamente se mencionan aspectos más relevantes de estas normas:

- Estas normas son de observancia general para todos los contadores públicos y auditores egresados de las distintas universidades.
- Es deber de todo profesional ejercer la profesión en función del interés nacional.
- Es incompatible la actuación del profesional, asesorar empresas no autorizadas para operar en el país.

3.10 Análisis Financiero

“El análisis financiero es un proceso mediante el cual se aplican diversos métodos a los estados financieros e información complementaria para hacer una medición adecuada de los resultados obtenidos por la administración y tener una base apropiada para emitir una opinión correcta acerca de las condiciones financieras de la empresa y sobre la eficiencia de su administración con el fin de proporcionar indicadores de riesgo y rendimiento útil para la toma de decisiones de inversión, financiamiento o evaluación de la gestión.” (28:25)

La administración financiera de negocios busca identificar los cursos de acción que tienen el mayor efecto positivo en el valor de la empresa para sus propietarios.

Para esto es necesario establecer cuál es el valor de la empresa en el momento de la decisión y a través de qué caminos puede aumentarse este valor (actuando sobre los recursos que se emplean y los medios de financiamiento que se utilizan). El análisis financiero proporciona a los directivos y propietarios una medida del efecto esperado que tienen las decisiones estratégicas y de gestión en el valor de la empresa.

Los inversores y prestamistas también usan el análisis financiero para evaluar el grado en que podrán alcanzar sus objetivos con las decisiones que tomen. Los inversores de capital examinan la conveniencia de aportar dinero a una empresa (por ejemplo, comprando sus acciones).

Por ello, están interesados en interpretar correctamente las ganancias actuales de la empresa y las perspectivas de ganancias futuras y de los fondos que estarán disponibles para dividendos.

Los acreedores comerciales y los prestamistas (acreedores financieros) buscan establecer de un modo adecuado la capacidad de pago de la empresa a la cual le conceden crédito. Para ello también se interesan en las perspectivas de la generación de fondos de la empresa y en la evolución de sus condiciones patrimoniales y de desempeño competitivo.

Es importante que los directivos y propietarios comprendan cuál es la evaluación de la empresa que realizan los inversores y los acreedores, a fin de negociar mejor las operaciones de aportes de capital o contratación de pasivos. Es necesario, entonces, que analicen aquellos aspectos y explicaciones que afectan esa evaluación.

3.10.1 Análisis e Interpretación de Estados Financieros

Consiste en la compilación, simplificación y estudio de las cifras mostradas en los Estados Financieros y todos aquellos elementos que pueden influir en su comprensión mediante la formulación de razones, tendencias, porcentajes, etc. Así como su comparación para evaluar el funcionamiento pasado, presente y proyectado.

3.10.2 Los Componentes Básicos de las Finanzas de una Empresa

Una empresa implica inversión en recursos, cuya adquisición se financia con aportes de capital o con deudas.

Esos recursos se destinan a las actividades de los negocios de la empresa (por ejemplo, un negocio de producción de alimentos, o de prestación de servicios de comunicación, o de extracción de petróleo, o de venta de rodamientos).

Por esto se denominan recursos operativos; forman la capacidad operativa de funcionamiento (capacidad de producción y capacidad comercial); ésta es la que proporciona los excedentes estrictamente empresarios, aquellos que son resultado de los negocios a los que se orienta la empresa.

También hay recursos que se destinan a actividades conexas no relacionadas directamente con los negocios. Estas inversiones pueden existir o no en una empresa; no afectan el desempeño operativo (desempeño de los negocios de la empresa). Son recursos para renta fuera del negocio: inversiones financieras (tales como depósitos bancarios a interés, bonos y acciones en otras sociedades) o reales (bienes para alquiler).

Las inversiones operativas forman el activo operativo, que es el medio para concretar la estrategia de los negocios. De ésta resulta la magnitud del excedente operativo, es el excedente por los negocios de la empresa. Las inversiones para renta forman el activo no operativo de la empresa, que se mantiene básicamente por su potencial de renta, y que puede venderse o liquidarse sin afectar el excedente operativo. El activo total (operativo y no operativo) puede financiarse con capital de los propietarios de la empresa. También se utilizan las deudas como forma de financiamiento, cuando esto resulta conveniente por el costo o por la disponibilidad de capital para el crecimiento de los negocios.

Las deudas implican un compromiso de retribución (intereses) y de devolución del importe prestado. En principio, una empresa puede seleccionar de un modo autónomo su forma de financiamiento (con qué parte de capital y qué parte de deuda financiará los recursos).

Retengamos estos tres componentes financieros:

- Los recursos destinados a los negocios y el excedente que generan (activo operativo y excedente operativo)
- Los recursos destinados a otras actividades y las rentas que producen esos activos no operativos
- Las fuentes de financiamiento (capital y deuda). Son los elementos que permiten realizar el análisis financiero de una manera nítida y coherente.

3.10.3 Herramientas del Análisis Financiero

Para el análisis financiero de una empresa es necesario identificar la información pertinente y utilizar herramientas que permitan un tratamiento adecuado de esa información.

En el análisis financiero se usan cuatro tipos de técnicas:

- Técnicas de interpretación de datos (tanto de la empresa como de los mercados de bienes y financieros).
- Técnicas de evaluación competitiva y estratégica.
- Técnicas de pronóstico y proyección.
- Técnicas de cálculo financiero.

En todas las situaciones en que se aplica el análisis financiero se realiza alguna forma de interpretación de la situación actual de la empresa (diagnóstico de la empresa) y de proyección de su desempeño esperado (considerando situaciones alternativas).

La proporción de diagnóstico y de evaluación de alternativas que contiene el análisis depende de la decisión que se considera y la posición del interesado (interno o externo a la empresa).

3.10.4 Naturaleza del Análisis Financiero

“Existen dos tipos de análisis: a) Análisis Interno: se realiza dentro de la propia empresa y, b) Análisis Externo: es llevado a cabo fuera de la empresa, bien sea por un analista de crédito, asesores de inversión o cualquier persona interesada.” (31:25)

Las técnicas de análisis financiero contribuyen a la obtención de las metas asignadas a cualquier sistema gerencial de administración financiera, al dotar al gerente del área de indicadores y otras herramientas que permitan realizar un seguimiento permanente y tomar decisiones acerca de cuestiones tales como:

- Supervivencia
- Evitar riesgos de pérdida o insolvencia
- Competir eficientemente

- Maximizar la participación en el mercado
- Minimizar los costos
- Maximizar las utilidades
- Agregar valor a la empresa
- Mantener un crecimiento uniforme en utilidades
- Maximizar el valor unitario de las acciones

3.10.5 Métodos del Análisis Financiero

Existen términos cuyo significado deben conocerse antes de realizar un análisis financiero. Estos términos son: Rentabilidad (rendimiento que generan los activos puestos en operación), liquidez (capacidad que tiene una empresa para pagar sus deudas oportunamente) y tasa de rendimiento (porcentaje de utilidad en un periodo determinado). Para llegar a determinar estas variables se hace uso del análisis vertical y horizontal. De igual forma se hace necesario conocer los estados financieros básicos de los cuales proviene la información necesaria para realizar el análisis financiero de una empresa. Los estados financieros básicos son:

- Estado de Situación financiera.
- Estado de Resultados
- Estado de Costo de Producción y Venta
- Estado de Cambios al Patrimonio

3.11 Método Vertical:

Se utilizan los estados financieros de un período para conocer la situación o resultados. Clases de análisis vertical:

- Internos: Los que se practican para usos internos o fines administrativos y sirven para explicar los cambios efectuados en las situaciones financieras de una empresa, ayuda a medir y regular la eficiencia de las operaciones que lleva a cabo, permitiendo apreciar el factor de productividad.
- Externos: Tienen por objeto conocer si conviene conceder créditos y obtener nuevas inversiones en la empresa examinada ya que permite conocer los márgenes de seguridad con que cuenta el negocio para cubrir sus compromisos y también apreciar la extensión de créditos que resiste o necesita la empresa en función de los elementos que concurren para garantizar su reembolso.

Métodos más utilizados en el análisis vertical

- Método de porcentos integrales
 - Parciales
 - Totales
- Método de razones
 - Simples
 - Estándar

3.11.1 Método de porcentos integrales

“También se le llama método de porcentos comunes o método de reducción a porcentos. Por medio de este método, que generalmente es uno de los primeros que se aplican al analizar estados financieros, se obtiene una visión general de la estructura financiera de la empresa y de la productividad de sus operaciones; la cual es sumamente útil porque permite comparar un rubro específico con respecto al total al que pertenece, con el objeto de determinar la importancia relativa y de sus componentes. Las grandes cifras que aparecen en los estados financieros pueden confundir a quien los lee.

Una manera de simplificar la comprensión es convertir dichas cifras a porcentajes integrales, en las que se respeta la máxima matemática: el todo es igual a la suma de sus partes”. (14:9)

En este método deben tomarse únicamente los valores netos de cada cuenta del activo ya deducida su reserva respectiva, tales como las reservas para depreciación con la inversión total o con el grupo al que pertenece, se establece como base el 100%, que es la suma de los renglones que participan en el respectivo estado financiero y a cada uno de los rubros un porciento relativo.

La base siempre está dada por números absolutos; el porciento siempre está dado por números relativos.

Como se indicó en la clasificación de los métodos de análisis, el sistema de porcentajes integrales se subdivide en parcial y total.

Reducción a porcentos integrales parciales

Cuando se refiere a reducción a porcentos integrales parciales, es el que segmenta una sección de un estado financiero. Se aplica a una partida de una sección específica del estado financiero con el objeto de determinar la importancia relativa de dicha partida con relación a la sección del mismo. Se obtiene por medio de la siguiente fórmula:

$$\text{Porciento integral} = \frac{\text{Cifra parcial (partida específica)} \times 100}{\text{Total del segmento}}$$

El universo total varía dependiendo del estado financiero que se esté utilizando, a continuación se presentan las bases para cada tipo de estado financiero:

Parámetro o Universo

Estado de Situación General	= Total del Activo	= 100%
Estado de resultados	= Ventas netas	= 100%
Utilidades retenidas	= Saldo inicial	= 100%
Estado de flujo de efectivo	= Total de actividades	= 100%
Notas a los estados financieros	= Total sujeto a Examen	= 100%

Reducción a porcentos integrales totales

Cuando se refiere a reducción a porcentos al nivel de totales, es el que considera el estado financiero en su conjunto. Se aplica a rubros específicos de un estado financiero en base a ese mismo estado financiero. Se obtiene de dividir la cifra parcial dentro de la cifra base y el resultado se multiplica por cien.

- a. Porciento integral $\frac{\text{Cifra parcial}}{\text{Cifra base}} \times 100$
- b. Factor Constante
- b.1 Partida X: $\frac{\text{Cada Partida}}{\text{Cifra Base}} \times 100$
- b.2 Factor Constante: $\frac{100}{\text{Cuenta Base}} \times \text{Partida "X"}$

Cualquier fórmula puede aplicarse indistintamente a determinada clase de Estados Financieros, sin embargo en la práctica, la primera se emplea en mayor proporción para Estados Financieros condensados; y la segunda fórmula para Estados Financieros detallados.

3.11.2 Método de razones financieras

“Las razones o ratios financieros son el cociente entre magnitudes que tienen una cierta relación y por este motivo se comparan.

Es la relación lógica de algunas partidas cuyos elementos analizados tienen un comportamiento lógico.

Es la comparación de dos cifras que permiten establecer la interdependencia lógica sobre una y otra”. (14:6)

Las razones simples pueden agruparse en estáticas, dinámicas y estático-dinámicos.

Las razones estáticas son las que nos expresan la relación cuantitativa que existe entre los valores de partidas que se agrupan en el Estado de Situación General.

Las razones dinámicas son las que nos expresan la relación cuantitativa que existen entre partidas o grupo de partidas de un Estado de Resultados.

Las razones estático-dinámicas son las que nos expresan la relación cuantitativa que existe entre los valores de partidas del Estado de Situación General con partidas de un Estado de Resultados.

Razones simples

El método de razones simples es el más utilizado para analizar la información financiera. Consiste en relacionar una partida con otra o bien, un grupo de partidas con otro grupo de partidas.

Para realizar el análisis financiero de una empresa, el método de razones simples es el utilizado comúnmente, ya que éstas pueden medir en un alto grado la eficacia y comportamiento de la empresa.

Estas presentan una perspectiva amplia de la situación financiera, puede precisar el grado de liquidez, de rentabilidad, el apalancamiento financiero, la cobertura y todo lo que tenga que ver con su actividad.

Las razones simples, son comparables con las de la competencia y llevan al análisis y reflexión del funcionamiento de las empresas frente a sus competidores; a continuación se explican los fundamentos de aplicación y cálculo de cada una de ellas.

Las razones simples se determinan por medio de fórmulas financieras que expresan la relación cuantitativa que existe entre las partidas del estado de situación general (razones estáticas), del estado de resultados (razones dinámicas), o la relación cuantitativa que existe entre las partidas de un estado de situación general con las partidas de un estado de resultados (razones estático-dinámicas).

Para un mejor análisis, las razones simples se clasifican de la siguiente manera:

a) Razones de solvencia

- solvencia
- Liquidez
- Solvencia inmediata
- Protección de activo

b) Razones de estabilidad

- Estabilidad
- Inversión de activos fijos
- Propiedad
- Endeudamiento
- Solidez

c) Razones de rentabilidad

- Cobertura financiera
- Margen de Utilidad
- Tasa de Rendimiento
- Utilidad Bruta
- Utilidad Neta en Ventas
- Rentabilidad de la inversión
- Utilidad por acción

d) Razones de actividad

- Rotación de Cuentas por Cobrar
- Plazo Medio de Cobranza
- Rotación de Inventarios
- Plazo Medio de Venta
- Rotación de Cuentas por Pagar
- Plazo Medio de Pago
- Rotación de Activo Total
- Rotación de la Planta y Equipo
- Rotación de Materias Primas
- Plazo Medio de Consumo de Materias Primas
- Rotación de Inventario de Productos en Proceso
- Plazo Medio de Producción

Razones estándar

También se conocen como razones medias y son medidas generales de eficiencia, que permiten determinar las desviaciones de las situaciones reales en base a su comparación ya que una sola razón en sí misma es poco significativa, no proporciona un cuadro completo, una razón viene a ser significativa cuando se le compara con algún estándar, que pueden ser:

Las razones simples: de una misma empresa a distinta fecha o período, o las razones simples a la misma fecha de distintas empresas dedicadas a la misma actividad.

Las razones estándar o medias: de acuerdo a la naturaleza de la información pueden ser Internas y Externas.

Razones internas: Son las que se obtienen con datos o razones simples acumuladas de varios años o períodos de experiencia, de la misma empresa, constituyen un medio de control administrativo y se pueden emplear en el control presupuestal y en auditoría interna.

Razones externas: Son las que se obtienen con datos o razones simples de años o períodos iguales, de varias empresas similares en estructura financiera y condiciones de operación.

Las razones externas serán significativas entre mayor similitud se encuentre en las empresas, en cuanto a la homogeneidad de los productos fabricados, el tipo de operación, la distribución y unidad de empaque; así como, en la uniformidad de la base de sus cálculos de costos, sus registros contables y la presentación de su información financiera.

Principales Medidas estándar para analizar razones:

Para calcular las razones estándar, es decir, determinar el promedio de una serie de datos de los estados financieros, la base la constituyen las razones simples, ya que es la información primordial con la que se debe contar para aplicar cualquiera de los métodos de cálculo que a continuación se presentan:

Promedio aritmético simple

Se aplica para calcular el valor promedio de cantidades a cada uno de los cuales está asociado un número o peso que la pondere.

Mediana

La mediana es un valor de la variable X que deja por debajo de él un número de casos igual que queda por encima, o bien es un valor de posición que divide una serie de casos en dos partes iguales, cada uno con el 50%.

$$X = (n+1) / 2$$

Moda

Es la medida estadística que se define como el dato o valor que más se repite en el conjunto o serie de información. Su determinación depende de la observación.

Media Armónica:

Se emplea la media armónica para obtener un valor representativo de un conjunto de datos expresados en forma de tasas, esto es, tantas unidades de un tipo por cada unidad de otras especies.

La media armónica se define por $X = n/(1/R)$:

$$X = \frac{n}{\sum \frac{1}{R}}$$

$$\sum \frac{1}{R}$$

Es decir, el valor recíproco de la media armónica de una variable positiva es igual a la media aritmética de los valores recíprocos de la variable.

Media Geométrica:

Hay dos usos principales de la media geométrica: 1) para promediar porcentajes, índices y cifras relativas; y 2) para determinar el incremento porcentual promedio en ventas, producción u otras actividades o series económicas de un período a otro.

La media geométrica de un conjunto de “n” números positivos, se define como la raíz “n” del producto de los “n” números. Por lo tanto, la fórmula para la media geométrica es:

$$M.G. = \sqrt[n]{(X1)(X2)(X3)...(Xn)}$$

Utilidad por Acción

El parámetro de esta razón dependerá de las utilidades que genera la empresa, esto significa que a mayor utilidad mayor beneficio tendrá en valores absolutos. Caso contrario si el valor disminuyera con respecto del año anterior significaría que la empresa está operando con pérdida.

En síntesis esta razón nos muestra el rendimiento que se obtiene por cada acción que se tenga en la empresa. Es importante señalar que el resultado que obtenemos en esta razón no representa el valor en libros o valor de mercado de las acciones, simplemente nos muestra la utilidad que obtiene cada acción emitida.

Previo a establecer la utilidad por acción se debe determinar dos elementos que tienen una serie de cálculos, como lo es el Dividendo Preferencial y el Promedio de Acciones Comunes en Circulación, el cual se describe a continuación.

Cálculo del dividendo preferencial

Número de acciones x valor de la acción x Dividendo Preferencial.

3.12 Análisis Horizontal

El análisis horizontal o dinámico, se refiere a la comparación de los estados financieros en varios años o ejercicios sucesivos, para mostrar el crecimiento o disminución que se han dado en las operaciones de la empresa y sobre los cambios que han ocurrido en su posición financiera para observar si se ha fortalecido o debilitado. Este tipo de análisis se basa en el estudio de estados financieros históricos y proyectados, lo que proporcionará información sobre el desarrollo y perspectivas de la empresa. Dentro de los métodos más utilizados en el análisis horizontal están el de aumentos y disminuciones, y tendencias.

Los métodos más conocidos son:

- Aumentos y disminuciones.
- Métodos de tendencias.

3.12.1 Método de Aumentos y Disminuciones:

El método de análisis horizontal consiste en la comparación de las cifras homogéneas que presentan los estados financieros correspondientes a diferentes años o períodos. Estas comparaciones se conocen con el nombre de estados financieros comparativos, los cuales pueden ser:

- Estado de situación financiera
- Estado de resultados
- Estado de variación de la ganancia neta
- Estado de variación de la ganancia bruta
- Estado de flujo de efectivo

La base de este método radica en la comparación de estados financieros del mismo género, pero correspondiente a ejercicios diferentes. Para determinar la variación se efectúa una resta horizontal de las cifras del estado financiero actual a las del año anterior o base, cuyo resultado demuestra que existe un aumento o disminución con respecto al período anterior. Para determinar el porcentaje de variación se divide la variación de la partida analizada dentro del saldo de dicha partida analizada del período más antiguo o base, y con ello, obtener el valor de la variación en porcentajes, lo cual se conoce como variación relativa.

Fórmulas para realizar el análisis horizontal mediante el método de aumentos y disminuciones:

Variación = Período actual – Período anterior o base

Los requisitos que deben observarse al efectuarse el análisis financiero con este método son:

- Las cifras del año actual deben anotarse en la primera columna.
- La cifra base es la del año más antiguo.
- La variación es positiva cuando el saldo del año actual sea mayor a la del año base; y
- La variación es negativa cuando el saldo del año actual sea menor a la del año base.

Después de la comparación y obtener las variaciones, es necesario analizar las variaciones encontradas con la finalidad de conocer las causas que provocan dichas variaciones y qué áreas o departamentos de la empresa son responsables; así como, establecer si dichas variaciones responden a políticas o situaciones ajenas a la empresa. Algunas de estas causas se resumen como:

- Cambios en la posición financiera de una empresa provocados por los resultados del ejercicio; adquisición de activos o la conversión de un renglón de activo a otro; conversión de un renglón de pasivo a otro; contratación de pasivos o pago de ellos, así como, la emisión o retiro de capital social;
- Cambios en la utilidad bruta en ventas provocado por los cambios en las políticas de venta y el costo de ventas;
- Los cambios en los gastos; y,
- Los cargos y abonos en los resultados debido a operaciones extraordinarias.

3.12.2 Método de Tendencias:

Este método de análisis horizontal consiste en la aplicación de una técnica denominada “números índices” muy usada en estadística para el estudio de fenómenos en marcha. La marcha está constituida por la serie cronológica de valores sucesivos de la misma variable.

Los números índices permiten observar con facilidad, a través de números absolutos, los cambios importantes que experimenta una empresa en su situación financiera y los resultados de operación.

Debido a que dos o tres conceptos, que en un cuadro estadístico parten de una base común, constituyen el 100% y esto hace que las series sean fácilmente comparables, por lo que es muy importante analizar las tendencias, ya que proporcionan valiosos indicios en cuanto a la probabilidad de que la situación financiera de una empresa mejore o empeore.

Por lo que las tendencias expresan lo siguiente:

- Una visión del problema y del futuro de la empresa;
- Los hechos son presentados en forma comparativa;
- Proporciona importante información para normar sus políticas;

- Las tendencias son mostradas con base a resultados reales obtenidos;
- Cambios operados en las políticas administrativas; y,
- Las cifras son fáciles de interpretar.

Sin embargo, al igual que otros métodos de análisis, tiene limitaciones que es necesario tomar en consideración para lograr una correcta evaluación de resultados; entre ellas, se encuentran las siguientes:

- Las consecuencias de la elevación en el nivel de precios (baja del poder adquisitivo de la moneda), por lo que no deberán hacerse comparaciones con datos correspondientes a períodos muy antiguos;
- Los cambios constantes en los negocios;
- Las deficiencias en los métodos para reunir y depurar los datos; y,
- El sentido de las tendencias es el resultado de un conjunto de factores, cuya influencia puede ser contradictoria; etc.

El cálculo de las tendencias se determina seleccionando un año base y a cada partida de ese año se le asigna un valor del 100%. Posteriormente se calculan los porcentajes que corresponden a dichas partidas en los años posteriores al año base. Para calcular los porcentajes, los saldos de las partidas de los años posteriores se dividen dentro del saldo de la partida del año base.

Para encontrar el porcentaje de los años posteriores en el método de tendencias se aplica la siguiente fórmula:

Año base = Cada partida se le asigna un valor del 100%

$$\begin{array}{l} \% \text{ años} \\ \text{Posteriores} \end{array} = \frac{\text{Saldo de partidas años posteriores}}{\text{Saldo de partida año base}}$$

La verdadera utilidad de este método radica en la comparación entre tendencias, de hecho, que estén ligadas entre sí y que por lo tanto exista una influencia mutua entre las mismas, el estudio de la tendencia en un solo valor carece de importancia. El complemento indispensable, en el cálculo e interpretación del método de tendencia radica en su presentación en cuadros comparativos que permitan una fácil comprensión de sus resultados, por lo que se acostumbra obtener la tendencia de las cifras de dos conceptos de los estados financieros que tengan dependencia como lo son:

- Activo corriente y pasivo corriente;
- Capital de trabajo y pasivo a corto plazo;
- Ventas netas y promedio de cuentas por cobrar; y,
- Costos de ventas y promedio de inventarios.

Si una vez concluido el estudio de las principales razones de un negocio, muestra que la tendencia es a desviarse cada vez más en sentido negativo, de la que se considera razonable, el analista puede concluir que al menos una de las siguientes condiciones exista:

- La dirección no ha sido capaz de conocer el problema;
- La dirección no tiene el poder o los recursos para corregir la situación;
- La dirección no cuenta con personal capacitado para ejecutar sus indicaciones;
- Las condiciones externas, fuera del alcance de la dirección, hacen que las medidas tomadas no puedan ser efectivas.

Si por el contrario la tendencia refleja mejoras importantes que antes señalaban anomalías, cualquier desviación actual debe contemplarse con mayor tranquilidad.

3.13 Proyección Financiera

3.13.1 Definición:

“Las proyecciones financieras se pueden definir como un método sistemático y formalizado para desempeñar las responsabilidades directivas de planificación, coordinación y control.” (14:6)

La tarea cotidiana de la administración de la compañía es tomar decisiones con implicaciones futuras, muchas veces irreversibles. El futuro es incierto y se necesita estimar los eventos posibles para saber cuáles pueden ser las consecuencias de una decisión. La proyección financiera específicamente, comprende el desarrollo y aplicación de:

- Propósitos generales a largo plazo.
- Un plan de utilidades a corto plazo, detallado por responsabilidades.
- Un sistema de informes de resultados por responsabilidades asignadas.

En el concepto de proyección financiera, están implícitos el realismo, la flexibilidad y la atención continua de la dirección empresarial, esta definición reconoce que la dirección es el factor de éxito decisivo en el destino de la empresa. También está implícitamente ligada la confianza de una dirección competente pueda proyectar, manejar y controlar en gran medida las vida de una empresa.

También, si los resultados proyectados no son satisfactorios, el proceso de planeación financiera debe tratar de identificar los cambios potenciales en las operaciones que producirán resultados satisfactorios.

El control financiero continúa hasta la fase de implantación, y trata del proceso de retroalimentación y de ajuste que se requerirá para asegurarse de la adherencia a los planes o para modificarlos, como consecuencia de cambios imprevistos en el ambiente operativo. La totalidad del proceso implica la decisión sobre un amplio conjunto de metas corporativas, y la elaboración posterior de una serie de presupuestos y pronósticos para cada área significativa de las actividades de la empresa.

3.13.2 Métodos de pronóstico:

El pronóstico es una herramienta necesaria para la planeación macro y microeconomía. Para el caso del Contador Público y Auditor debe elaborar estimativos de lo que sucederá en el futuro. Por otro lado, debe prever escenarios que le permiten anticiparse a las posibles eventualidades que le indicarán la conveniencia o la inconveniencia de una alternativa.

En particular, para analizar decisiones de inversión, es necesario hacer estimativos de muy diversas variables: precios, tasas de interés, volúmenes de venta o de producción, etc., por lo tanto, es necesario que conozca, la existencia de las técnicas que ayuden a éste tipo de trabajos. Para elaborar pronósticos se puede encontrar dos grandes clases de modelos: causales y de series de tiempo. Los primeros tratan de encontrar las relaciones de causalidad causa-efecto entre diferentes variables, de manera que conociendo o prediciendo alguna de ellas, se pueda encontrar el valor de la otra.

En el segundo caso no interesa encontrar esas relaciones, se requiere solamente encontrar los posibles valores que asumirá una determinada variable. En todos los casos, siempre se hace uso de la información histórica, ya sea para predecir el comportamiento futuro o para suponer el comportamiento histórico se mantendrá hacia el futuro y sobre esta base, hacer los estimativos.

3.13.3 Estados Financieros Projectados:

Existen muchas técnicas de pronóstico que podría servir para hacer proyecciones de cifras útiles en la proyección de estados financieros. Muchas veces no es posible utilizar métodos de proyección como el de la regresión lineal o de descomposición y será necesario de todas maneras, hacer proyecciones (por ejemplo, cuando se inicia un nuevo negocio). Para esto es necesario identificar las variables pertinentes y hacer predicciones sobre los posibles valores. Con base en los valores previstos, se pueden construir los estados financieros proyectados o proforma y con esa información, evaluar las consecuencias futuras de las decisiones.

Al disponer de una hoja de cálculo, se puede “jugar” con las cifras, hasta encontrar la más adecuada, inclusive, con el Excel se puede utilizar la opción Búsqueda de Objetivo.

Información básica y metas o políticas

La recolección se debe hacer sobre volúmenes, precios de venta y de compra actuales, aumentos porcentuales en los precios y los volúmenes de venta, elasticidad de la demanda, montos de diversos gastos, cantidad y precio de los activos que se requieren, inflación, montos de las tasas de interés, disponibilidad de crédito.

Mucha información necesaria puede ser “comprada” en empresas especializadas en estudios de mercados y/o prospectiva económica.

Por otro lado, se debe definir metas o políticas sobre depreciación, mantenimiento de inventarios, recaudos de cartera, pago de proveedores y servicios, repago de deudas, inversiones de exceso de liquidez, etc. Con esta información definida, se procede a proyectar de manera individual cada rubro variable y con esos datos, se pueden construir los estados financieros: Estado de Situación General, Estado de Resultados, Flujo de tesorería y Flujo de Caja.

Presentación:

La presentación de las Proyecciones Financieras o los pronósticos Financieros de una compañía se hacen ante una Junta nombrada específicamente para analizar en su conjunto hacia dónde va encaminada la empresa.

La presentación se hace por segmentos o áreas, para lo cual inicialmente a los encargados de elaborar los pronósticos se les proporciona los parámetros a seguir para una adecuada elaboración y que estén relacionados con los objetivos generales señalados por la Junta Directiva de la Compañía.

Evaluación:

La evaluación a las proyecciones o pronósticos financieros, se hacen en forma mensual comparándolos con los resultados obtenidos, señalando las causas que originaron alcanzar o no la meta, para determinado mes. La evaluación es necesaria ya que permite corregir errores cometidos o impulsar ideas para alcanzar los objetivos trazados por la Junta Directiva de las Empresas.

Proyección, Presupuesto y Pronósticos:

Como se mencionó anteriormente, la utilización de estos términos en el mismo contexto en la literatura de los negocios, es variada ya que encontramos temas como por ejemplo: Pronósticos de Ventas, Proyecciones de Efectivo, Presupuestos de Gastos. Estos términos se utilizan con el objetivo de adelantarse en el tiempo para los eventos o actividades que desarrollan las empresas.

Clasificación de la Proyección:

La proyección se clasifica a corto, mediano y largo plazo. Dependerá del uso que se le quiera dar a la información financiera preparada por el analista financiero. En muchas compañías medianas esta información es preparada por el gerente financiero o el gerente administrativo. En compañías grandes, existe un gerente de planificación o gerente de presupuestos, quien elabora información financiera a corto plazo y coordina la información cuando es a mediano o largo plazo, donde intervienen en los jefes de departamentos y gerentes de área.

Las proyecciones a corto plazo generalmente son por trimestres y semestres, o períodos menores de un año. Las de mediano plazo mayores de un año y menores de tres años. Largo plazo se entiende aquellos mayores de tres años.

No es muy aconsejable realizar proyecciones mayores de cinco años, debido a que los datos utilizados varían continuamente y pierden validez por los continuos cambios que se suceden en nuestras economías como países en vías de desarrollo.

3.13.4 Cash Flow

El término que proviene de Cash Flow cuya traducción es “flujo de caja”, puede definirse como: los movimientos internos de fuentes y empleos de dinero durante un periodo determinado.

Los objetivos básicos para efectuar un flujo de caja son los siguientes:

- Determinar los sobrantes o faltantes de dinero de un periodo, con objeto de, en su caso, invertir los sobrantes o solicitar financiamiento por los faltantes.
- Identificar el comportamiento de los flujos de dinero por entradas y salidas o financiamiento en periodos cortos, mediante la implementación de un control permanente sobre los mismos.
- Evaluar la política de cobros y pagos y, en su caso, sugerir a la dirección corregirlas con base en el resultado final del flujo de caja.
- Analizar las inversiones efectuadas con los sobrantes de efectivo en títulos o valores negociables, que permitan, por lo menos, conservar el poder adquisitivo del dinero y que no haya sub o sobre inversión de los fondos disponibles.

Ciclos de Efectivo:

Hablar de los ciclos de efectivo, es decir cuán importante es para una empresa, ya que el fluido vital que permite que la existencia de una compañía sea más larga.

Si el flujo de efectivo fuera una corriente constante de ingresos y egresos de caja, las proyecciones serían innecesarias, ya que en tales condiciones, todas las cuentas se pagarían mes a mes y así sucesivamente.

En realidad el flujo de efectivo fluctúa de un día para otro, de una temporada a otra y mencionamos algunos puntos que contribuyen a los altibajos del efectivo.

- A veces las ventas dependen de las estaciones del año, por lo tanto los pagos fluctuarán.
- Las gratificaciones y aguinaldos se acumulan y pagan anualmente.
- Las compras de inmuebles, planta y equipo, así como las mejoras a los bienes que se poseen, no se hacen uniformemente durante el año.

Ventas- Cuentas por Cobrar:

Las ventas, igual que muchas áreas, no afectan directamente al efectivo, solo el ingreso en caja del importe de una venta afectará a la parte del efectivo en nuestras proyecciones financieras. A pesar del hecho de que existe una venta de buena fe, de que se ha transferido la propiedad, de que se ha remitido las mercancías, de que se ha reconocido ganancias o pérdidas con fines contables, no se ha producido absolutamente ningún flujo de efectivo de la compañía mientras no se reciba el pago correspondiente.

Factores de las ventas que influyen en el efectivo:

Antes que se pueda cuantificar el efecto de las ventas en el efectivo, es necesario determinar los factores que influyen en la obtención definitiva del importe, esto proporcionará una base a partir de la cual se puedan desarrollar los modelos de proyecciones financieras. Con las siguientes interrogantes:

- ¿Cuál es el volumen del total de las ventas?
- ¿Cuál es el valor total de las ventas?

- ¿Qué valor, en su caso, representan ventas al contado?
- ¿Cuándo se debe efectuar el pago según la negociación acordada?
- Efecto de las devoluciones, descuentos y rebajas en la cobrabilidad.

Estrategia de Comercialización:

Las ventas las genera el personal del departamento de ventas mediante la promoción; por lo tanto, se debe tener en cuenta el número de vendedores y anotar cualquiera aumento o disminución del personal. Debe también comentarse con la gerencia cualesquiera aumentos o disminución previstos de dicho personal, las nuevas campañas de publicidad y el efecto que se espera producirán en las ventas.

Nuevos Mercados:

Determinar si la compañía ha tratado recientemente de entrar en nuevos mercados y cuál fue el resultado.

Cambios en la demanda del Consumidor:

Si el consumidor va a ser comprador final de nuestros productos, se debe determinar el deseo de hacerlo; para esto es adecuado estar haciendo preguntas a nuestros clientes por medio del departamento de ventas o la sección de atención al cliente.

El flujo de caja es un instrumento al que pueden recurrir las empresas para lograr las metas de liquidez trazadas por la gerencia, para definir la política de las inversiones temporales, predecir la consecución de recursos de financiamiento y realizar la valuación de empresas. Además, el apropiado planeamiento de las entradas y salidas de efectivo minimizará las posibilidades de incurrir en saldos

negativos o en disponibilidades monetarias inferiores al mínimo fijado, ya que esto compromete la capacidad de pago, propicia la pérdida de descuentos ofrecidos por los proveedores, estimula la cancelación de intereses de mora a las entidades prestamistas y afecta negativamente a la estructura de costos y, por ende, los márgenes de utilidad. En consecuencia, la posesión de fondos innecesarios afecta la rotación de la inversión, la escasez de fondos influencia los márgenes de utilidad y, en ambos casos, el rendimiento experimenta deterioro.

3.13.5 Tipos de Flujo de Caja

Existen dos tipos de flujos de caja: flujo de caja económico y flujo de caja financiero.

- **Flujo de caja financiero**

Es la diferencia entre cobros y pagos referida a un determinado período. También recibe la denominación de flujo de tesorería. Dentro de este flujo de caja existe todo el dinero de disposición inmediata; es decir, no sólo el depositado en la caja de la empresa, sino el disponible en cuentas corrientes a la vista, en los bancos y ciertos derechos recuperables en el periodo corriente, como podrían ser los saldos de clientes.

- **Flujo de caja económico**

Es la suma del beneficio y aquellos gastos que no suponen desembolsos tales como las amortizaciones y ciertas provisiones. Informa de los recursos generados por la empresa. Es la renta neta de una empresa más amortizaciones, mermas, provisiones y dotaciones para reservas, que constituyen deducciones contables no pagadas, de hecho por caja. El conocimiento de todos estos factores permite hacerse una idea bastante buena de la capacidad de una empresa para pagar dividendos.

CAPÍTULO IV

4. ANÁLISIS FINANCIERO PARA LA OBTENCIÓN DE FINANCIAMIENTO BANCARIO EN UNA EMPRESA DE BIENES RAÍCES (CASO PRÁCTICO)

En el presente capítulo se hace uso del análisis financiero para determinar si la empresa califica para la obtención de financiamiento bancario. Para lo cual la empresa pone a disposición del Asesor Financiero, que es Contador Público y Auditor toda la información financiera, necesaria para que proceda a hacer el análisis. El asesor deberá emitir un informe en donde demuestre que la empresa es apta o no para la solicitud bancaria. El análisis financiero se realizará a una empresa de bienes raíces dedicada a la compra-venta y arrendamiento de inmuebles en la ciudad de Guatemala, por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2012.

4.1 Antecedentes de la Empresa

C & C Bienes Raíces 2020, S.A. fue constituida según escritura No. 77 el 07 de enero del 2008, con un capital de Q 12,327,800.00, el objeto principal es compra, venta, arrendamiento, mantenimiento, remodelación, avalúo, administración de bienes inmuebles propios o por cuenta de otros, reparación, corretaje, intermediación en compra y venta de propiedades; planificación, supervisión y asesoría en lo todo lo referido a obras de construcción.

En enero de 2013, los accionistas de la empresa tienen el objetivo de expandir el negocio y deciden solicitar financiamiento bancario para comprar un terreno ubicado en la 2da. Avenida 100-50 zona 14 de la ciudad de Guatemala, que luego arrendaran a una empresa inmobiliaria interesada en construir dos torres de apartamentos para vender y rentar.

La solicitud se hará en el Banco 5 Estrellas, S.A., por lo cual contratan a un asesor, para que realice el análisis respectivo a los estados financieros e información general de la empresa. Como resultado se solicitará que se entregue un informe del resultado realizado así como la documentación financiera y bancaria necesaria para ingresar el expediente.

4.2 Propuesta de servicios del Asesor Financiero

Guatemala, 29 de Enero de 2013.

Señores Accionistas:

Empresa C & C Bienes Raíces 2020, S.A.

Ciudad de Guatemala

Estimados señores:

Tengo el agrado de someter a consideración la propuesta de servicios profesionales, sobre la realización de un análisis financiero y cualitativo de la información de la empresa para solicitar un financiamiento bancario.

Asumo el compromiso de proporcionarles un servicio de alta calidad para alcanzar el objetivo que ustedes esperan de mi servicio.

Para un mejor entendimiento, se ha dividido éste documento en los siguientes apartados:

- A)** Alcance del trabajo
- B)** Producto final a entregar
- C)** Lugar de realización del trabajo
- D)** Fecha de entrega del producto final
- E)** Honorarios

A) Alcance del Trabajo

En función del apartado anterior, el trabajo consistiría en lo siguiente:

Efectuar un análisis a los estados financieros para el período anual del 01 de enero al 31 de diciembre de 2012 y en su caso del período 2011 como un dato histórico. Además de un análisis cualitativo a la información general de la empresa.

Para poder realizar el trabajo antes mencionado y cumplir con los requerimientos bancarios, se aplicarán una serie de razones y métodos que ayudarán a realizar un correcto análisis financiero y cualitativo por medio de los siguientes procedimientos:

- a. Recopilación de la información general y financiera de la empresa de los periodos que se van a analizar.
- b. Aplicar el método de análisis vertical de porcentos integrales a los estados financieros.
- c. Aplicar el método de análisis vertical de razones simples a los estados financieros.
- d. Aplicar el método de análisis horizontal de aumentos y disminuciones.
- e. Realizar las proyecciones financieras en base al flujo de efectivo.
- f. Enlistar y cumplir con los requisitos cualitativos y cuantitativos que debe llenar la empresa para solicitar financiamiento bancario.

B) Producto Final a entregar

Se entregará un informe con los resultados financieros más importantes de la empresa, además el resultado del análisis vertical, horizontal y proyecciones financieras para la solicitud de financiamiento. Adicional a esto se entregará el expediente con los formularios llenos para entregar al banco y la documentación informativa de la empresa.

C) Lugar y fecha de realización del trabajo

El trabajo se realizaría en dos etapas: La primera etapa en el domicilio de la empresa (5 días de recopilación de información). La segunda etapa en la oficina particular (10 días para la realización del análisis).

El trabajo se realizará del 04 al 22 de febrero de 2013.

D) Fecha de Entrega del Informe

El Informe y sus anexos, se entregará el día 22 de febrero de 2013.

E) Honorarios

El valor de los honorarios se fija con base en el tiempo que se estima invertir, sobre el cual se le asignó una cuota de facturación relacionada a la experiencia financiera y al grado de responsabilidad que se tiene sobre el informe a entregar. De conformidad con lo anterior, se estima que los honorarios ascienden a un valor de Q 12,000.00 IVA incluido.

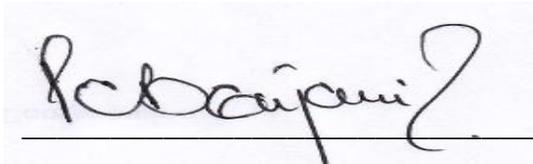
Los pagos se realizarían de la siguiente forma:

- a. 60% Al iniciar con el trabajo.
- b. 40% Contra la entrega del Informe y documentación.

Adicionalmente, es importante mencionar que los gastos tales como fotocopias, llamadas telefónicas, faxes y otros gastos menores corren por cuenta de la empresa.

Agradezco la oportunidad que me brinda de poder presentarle mi propuesta de servicios, apreciando desde ya la confianza depositada en mis servicios y en espera de su respuesta favorable.

Cordialmente,



CPA Pablo Benjamín Camey Parada

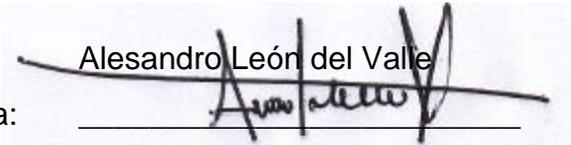
=====

ACEPTACIÓN: Si esta propuesta llena sus expectativas y es aprobada le agradezco firmar en la parte de abajo.

Aprobado por:

Alesandro León del Valle

Firma y Sello de la Empresa:



GERENCIA
C & C Bienes Raíces 2020

Requerimiento de Información:

- a. Estado de Resultados del 01 de enero al 31 de diciembre de 2012.
- b. Estado de Situación Financiera terminado al 31 de diciembre de 2012.
- c. Estado de Flujos de Efectivo de terminado al 31 de diciembre de 2012.
- d. Estado de Situación Financiera terminado al 31 de diciembre de 2011.
- e. Estado de Resultados del 01 de enero al 31 de diciembre de 2011.
- f. Información general y legal de la empresa.

4.3 Presentación de Información Financiera de la empresa.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO C & C Bienes Raíces 2020, S.A. METODO INDIRECTO Al 31 de Diciembre del 2,012 (Expresado en Quetzales)		
<u>Flujo de Efectivo por actividades de operación:</u>		
Ganancia Neta		177,841
Conciliación entre la ganancia neta y el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciaciones	232,429	
Amortizaciones	1,000	
Indemnizaciones	40,833	
Prestaciones Laborales	24,164	
Cambios en Activos y Pasivos netos:		
Aumento de Otras Cuentas por Cobrar	-200,000	
Aumento en otros anticipos	0	
Aumento en ISR por pagar.	982	
Aumento en IVA por pagar.	2,357	
Disminución en Acreedores	-25,000	
Disminución en Cuentas por Pagar L.P.	-100,000	-23,235
<u>Flujo de Efectivo por actividad de Inversión</u>		
Adquisición de Mobiliario y Equipo	0	
Adquisición de Vehículos.	0	
Adquisición de Eq. De Computación	0	
Efectivo neto usado en actividades de Inversión		0
<u>Flujo de Efectivo por actividades de Financiamiento</u>		
Ingreso por venta de acciones.	0	
Aumento en Reserva legal.	9,360	
Egreso por pago de Dividendos	0	
Aumento por Financiamiento de Socios	0	9,360
Aumento de Efectivo		163,966
Efectivo y equivalencia de efectivo al inicio del año		291,281
Efectivo y equivalencia de efectivo al final del año		455,247

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

C & C Bienes Raíces 2020, S.A.

Al 31 de Diciembre del 2,012

(Expresado en Quetzales)

		PASIVO Y PATRIMONIO (Neto)		
ACTIVO				12,394,289
Activo No Corriente				
Propiedad, Planta y Equipo				
Edificio	3,543,685		12,327,800	
(-) Depreciación Acumulada	-531,553		12,296	
Terrenos			-123,648	
Vehículos	176,527		177,841	173,122
(-) Depreciación Acumulada	-70,611			
Equipo de Computo	35,714		22,710	
(-) Depreciación Acumulada	-23,807		68,745	
Mobiliario y Equipo	40,179		81,667	
(-) Depreciación Acumulada	-16,071			46,764
Diferido				
Gastos de Organización	5,000		0	
(-) Amortización Acumulada	-4,250		5,826	
Activo Corriente			21,050	
Caja y Bancos			13,982	
Banco 5 Estrellas	126,487		5,906	
Banrural	146,667			
GyT Continental	132,094			
Caja General	45,000			
Caja Chica	5,000			
Cuentas por Cobrar				
Clientes	0			
Otras Cuentas por Cobrar	225,000			
SUMA DE ACTIVO		12,614,175		12,614,175
			SUMA DE PASIVO Y PATRIMONIO	

ESTADO DE RESULTADOS C & C Bienes Raíces 2020, S.A. del 01 de enero al 31 de diciembre de 2012 (Expresado en Quetzales)			Método de Reducción de E.F. a Porcientos	
			% Parcial	% Total
Ventas y Servicios		1,566,000		
Asesorías y Comisiones	558,000		35.63	35.63
Arrendamiento de Inmueble	1,008,000		64.37	64.37
Gastos de Operación			100.00	100.00
Gastos Operativos		603,348		
Estudios de Mercado	71,429		11.84	4.56
Publicidad	133,929		22.20	8.55
Reparación y Mantenimiento de Inmuebles	13,393		2.22	0.86
Reparación y Mantenimiento de Vehículos	2,679		0.44	0.17
Reparación y Mantenimiento de Equipo	1,339		0.22	0.09
Consumo de Agua	2,143		0.36	0.14
Consumo de Energía Eléctrica	3,214		0.53	0.21
Servicio Telefónico	1,607		0.27	0.10
Internet y Páginas Web	1,607		0.27	0.10
Seguro de Inmuebles	18,750		3.11	1.20
Seguro de Vehículos	8,571		1.42	0.55
Impuesto Único Sobre Inmuebles	105,349		17.46	6.73
Impuesto de Circulación de Vehículos	2,750		0.46	0.18
Otros Impuestos	3,159		0.52	0.20
Depreciación de Vehículos	35,305		5.85	2.25
Depreciación de Mobiliario y Equipo	8,036		1.33	0.51
Depreciación de Equipo de Computo	11,904		1.97	0.76
Depreciación de Construcciones	177,184		29.37	11.31
Amortización de Gastos de Organización	1,000		0.17	0.06
Gastos Administrativos		697,151		
Sueldos	405,000		58.09	25.86
Bonificación Incentivo	15,000		2.15	0.96
Comisiones	24,911		3.57	1.59
IGSS Patronal	43,214		6.20	2.76
IRTRA	4,050		0.58	0.26
INTECAP	4,050		0.58	0.26
Bono 14	35,000		5.02	2.23
Aguinaldo	35,000		5.02	2.23
Vacaciones	24,164		3.47	1.54
Indemnización	40,833		5.86	2.61
Atención a Empleados	21,429		3.07	1.37
Capacitaciones	17,857		2.56	1.14
Combustibles y Lubricantes	18,608		2.67	1.19
Papelaría y Útiles	8,036		1.15	0.51
Ganancia del Ejercicio antes del ISR		265,501		
(-) Impuesto Sobre la Renta (5%)		78,300		5.00
Ganancia neta del Ejercicio		187,201		
(-) Reserva Legal		9,360		0.60
Utilidades por Distribuir		177,841		11.36
			200.00	100.00

ESTADO DE RESULTADOS
C & C Bienes Raíces 2020, S.A.
del 01 de enero al 31 de diciembre de 2011
(Expresado en Quetzales)

<u>Ventas y Servicios</u>		1,302,000
Asesorías y Comisiones	438,000	
Arrendamiento de Inmueble	864,000	
<u>Gastos de Operación</u>		
<u>Gastos Operativos</u>		500,669
Estudios de Mercado	35,714	
Publicidad	66,964	
Reparación y Mantenimiento de Inmuebles	13,393	
Reparación y Mantenimiento de Vehículos	2,679	
Reparación y Mantenimiento de Equipo	1,339	
Consumo de Agua	2,143	
Consumo de Energía Eléctrica	3,214	
Servicio Telefónico	1,607	
Internet y Páginas Web	1,607	
Seguro de Inmuebles	18,750	
Seguro de Vehículos	8,571	
Impuesto Único Sobre Inmuebles	105,349	
Impuesto de Circulación de Vehículos	2,750	
Otros Impuestos	3,159	
Depreciación de Vehículos	35,305	
Depreciación de Mobiliario y Equipo	8,036	
Depreciación de Equipo de Computo	11,904	
Depreciación de Construcciones	177,184	
Amortización de Gastos de Organización	1,000	
<u>Gastos Administrativos</u>		677,509
Sueldos	405,000	
Bonificación Incentivo	15,000	
Comisiones	19,554	
IGSS Patronal	43,214	
IRTRA	4,050	
INTECAP	4,050	
Bono 14	35,000	
Aguinaldo	35,000	
Vacaciones	24,164	
Indemnización	40,833	
Atención a Empleados	16,071	
Capacitaciones	8,929	
Combustibles y Lubricantes	18,608	
Papelera y Útiles	8,036	
Ganancia del Ejercicio antes del ISR		123,822
(-) Impuesto Sobre la Renta (5%)		65,100
Ganancia neta del Ejercicio		58,722
(-) Reserva Legal		2,936
Utilidades por Distribuir		55,786

4.4 Informe del Asesor Financiero

Guatemala, 20 de Febrero de 2013.

Informe del Asesor Financiero

A los accionistas de

Empresa C&C Bienes Raíces 2020, S.A.:

He analizado los estados financieros que se acompañan de C&C Bienes Raíces 2020, S.A. (en adelante la “Compañía”), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011, estado de resultados y flujos de efectivo para los años mencionados.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades –NIIF para las PYMES, y del control interno que la administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Asesor Financiero

Nuestra responsabilidad es expresar los resultados del análisis financiero para la obtención de financiamiento bancario, el cual lo efectuamos de acuerdo a los métodos de Porcientos Integrales, de Razones Simples y de Aumentos y Disminuciones, además se toma como referencia el Reglamento para la Administración de Riesgo de Crédito.

Dicho reglamento tiene como objeto normar aspectos que deben observar los bancos y empresas de un grupo financiero que otorguen financiamiento, relativo al proceso crédito, a la información mínima de los solicitantes y de los codeudores, y a la evaluación de activos crediticios.

Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo el análisis de la información financiera en donde fueron aplicados los métodos, con el fin de determinar si la compañía es apta para la solicitud de financiamiento bancario.

Consideramos que la evidencia del análisis que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestro resultado del trabajo realizado.

Los resultados más importantes del análisis financiero son los siguientes:

Resultados del Método de Porcientos Integrales

- El activo No Corriente representa el 95% del total de activos, por lo que demuestra que la empresa tiene en este rubro casi todo su patrimonio, en el cual está registrado el Inmueble que utilizan para el arrendamiento con un valor en libros de Q 11,791,247.00.
- En el Activo Corriente tenemos un 5%, correspondiente a las disponibilidades de efectivo, por lo que la empresa demuestra tener recursos financieros en el corto plazo.
- Los Pasivos de la empresa representa el 2% respecto del total de Activos, por lo que muestra que la empresa no tiene niveles altos de endeudamiento, lo que beneficia al momento de solicitar un financiamiento bancario.

- El 64% de los ingresos son generados por medio de los servicios de arrendamiento que presta la empresa. Mientras que el 36% es generado por medio de asesorías, negociaciones de compra-venta, comisiones por busca de arrendantes para inmuebles de terceros.
- Los Gastos Operativos representan el 24% del total de ingresos, los cuales son utilizados para dar mantenimiento y aumentar la plusvalía del inmueble. Los Gastos Administrativos representan un 45% del total de los ingresos, esenciales para dar un buen funcionamiento a la empresa.
- La ganancia Bruta del Ejercicio representa un 17% de los Ingresos, por lo que demuestra que la empresa tiene éxito en sus actividades. Los Q 265,501.00 de Ganancia Bruta + Q 233,429.00 del valor total de la Depreciaciones y Amortizaciones aumentan el flujo de efectivo de la empresa.

Resultados del Método de Razones Simples

- La empresa se encuentra en un status solvente, ya que los activos corrientes son 14.55 veces mayores que sus pasivos a corto plazo.
- El índice de endeudamiento de la empresa es muy bajo, siendo un 2% del total de Activos, lo cual es un panorama muy alentador para solicitar un financiamiento bancario.
- El índice de Propiedad nos demuestra que la empresa trabaja con capital propio ya que por cada Q 1.00, Q 0.98 es de los accionistas.
- La Razón de Rendimiento sobre el Patrimonio nos demuestra que por cada Q 1.00, los accionistas han obtenido un Q 0.02 de beneficio.
- La razón de Margen de Utilidad Neta nos demuestra que por cada Q. 1.00 de ingreso por prestación de servicios se ha obtenido un Q. 0.17 de ganancia bruta. El 83% restante está compuesto por los Gastos operativos y administrativos.

Resultados del Método Horizontal de Aumentos o Disminuciones

Este Método fue utilizado para medir el crecimiento de la empresa, tomar como base para las proyecciones financieras y confirmar los efectos que se tienen en el flujo de efectivo al momento de tener razones de crecimiento positivas.

- Los Ingresos comparados por el período 2012 y 2011 muestran un crecimiento del 44%.
- Los Gastos Operativos comparados por el período 2012 y 2011 muestran un crecimiento del 21%.
- Los Gastos Administrativos comparados por el periodo 2012 y 2011 muestran un crecimiento del 3%.
- La Ganancia comparada por el período 2012 y 2011 demuestra un aumento del 114%.

Conclusiones

De acuerdo a los resultados del análisis se puede concluir en lo siguiente:

- La empresa demuestra en su comportamiento histórico un crecimiento en los ingresos del 44%.
- La nueva negociación traerá crecimiento en los flujos de efectivo por un porcentaje del 53%.
- La empresa tiene un porcentaje de activos del 95% lo que demuestra garantía sobre los compromisos.
- La empresa presenta un nivel de endeudamiento del 2%.
- La empresa será capaz de generar suficientes flujos para la cancelación del pago de interés y amortizaciones de capital.
- Se puede proceder a hacer la solicitud bancaria, ya que las condiciones actuales de la empresa demuestran solvencia, estabilidad y liquidez.

4.5 Análisis Financiero

4.5.1 Método de Reducción de Estados Financieros a Porcientos

		ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA C & C Bienes Raíces 2020, S.A. Al 31 de Diciembre del 2,012 (Expresado en Quetzales)		Método de Reducción de E.F. a Porcientos			
				Activos		Pasivos	
				Total	Parcial	Total	Parcial
ACTIVO				%	%	%	%
<u>Activo No Corriente</u>							
<u>Propiedad, Planta y Equipo</u>							
Edificio	3,543,685	3,012,132	12,527,800	28.09	29.69	97.73	99.46
(-) Depreciación Acumulada	-531,553		12,296	4.21	4.45	0.10	0.10
Terrenos	176,527	8,779,115	-123,648	69.60	73.56	0.98	1.00
Vehículos	-70,611	105,916	177,841	1.40	1.48	1.41	1.43
(-) Depreciación Acumulada	35,714	11,907	22,710	0.56	0.59	-	-
<u>Equipo de Computo</u>	-23,807	24,107	68,745	0.28	0.30	0.18	13.12
(-) Depreciación Acumulada	40,179		81,667	0.19	0.20	0.54	39.71
<u>Mobiliario y Equipo</u>	-16,071			0.32	0.34	0.65	47.17
(-) Depreciación Acumulada	5,000	750	0	0.13	0.13	-	-
<u>Diferido</u>	-4,250		5,826	-	-	-	-
<u>Gastos de Organización</u>			21,050	0.04	0.04	0.05	12.46
(-) Amortización Acumulada			13,982	0.03	0.04	0.17	45.01
<u>Activo Corriente</u>			5,906	-	-	0.11	29.90
<u>Caja y Bancos</u>				-	18.59	0.11	29.90
Banco 5 Estrellas	126,487	455,247		-	21.56	0.05	12.63
Banrural	146,667			1.00	19.42	-	-
GyT Continental	132,094			1.16	6.62	-	-
Caja General	45,000			1.05	0.74	-	-
Caja Chica	5,000			0.36	-	-	-
<u>Cuentas por Cobrar</u>				0.04	-	-	-
Clientes	0	225,000		-	33.08	-	-
Otras Cuentas por Cobrar	225,000			-	-	-	-
SUMA DE ACTIVO		12,614,175	SUMA DE PASIVO Y PATRIMONIO	100	200	100	300
				12,614,175		12,614,175	

ESTADO DE RESULTADOS C & C Bienes Raíces 2020, S.A. del 01 de enero al 31 de diciembre de 2012 (Expresado en Quetzales)			Método de Reducción de E.F. a Porcientos	
			% Parcial	% Total
<u>Ventas y Servicios</u>		1,566,000		
Asesorías y Comisiones	558,000		35.63	35.63
Arrendamiento de Inmueble	1,008,000		64.37	64.37
<u>Gastos de Operación</u>			100.00	100.00
<u>Gastos Operativos</u>		603,348		
Estudios de Mercado	71,429		11.84	4.56
Publicidad	133,929		22.20	8.55
Reparación y Mantenimiento de Inmueble	13,393		2.22	0.86
Reparación y Mantenimiento de Vehículos	2,679		0.44	0.17
Reparación y Mantenimiento de Equipo	1,339		0.22	0.09
Consumo de Agua	2,143		0.36	0.14
Consumo de Energía Eléctrica	3,214		0.53	0.21
Servicio Telefónico	1,607		0.27	0.10
Internet y Páginas Web	1,607		0.27	0.10
Seguro de Inmuebles	18,750		3.11	1.20
Seguro de Vehículos	8,571		1.42	0.55
Impuesto Único Sobre Inmuebles	105,349		17.46	6.73
Impuesto de Circulación de Vehículos	2,750		0.46	0.18
Otros Impuestos	3,159		0.52	0.20
Depreciación de Vehículos	35,305		5.85	2.25
Depreciación de Mobiliario y Equipo	8,036		1.33	0.51
Depreciación de Equipo de Computo	11,904		1.97	0.76
Depreciación de Construcciones	177,184		29.37	11.31
Amortización de Gastos de Organización	1,000		0.17	0.06
<u>Gastos Administrativos</u>		697,151		
Sueldos	405,000		58.09	25.86
Bonificación Incentivo	15,000		2.15	0.96
Comisiones	24,911		3.57	1.59
IGSS Patronal	43,214		6.20	2.76
IRTRA	4,050		0.58	0.26
INTECAP	4,050		0.58	0.26
Bono 14	35,000		5.02	2.23
Aguinaldo	35,000		5.02	2.23
Vacaciones	24,164		3.47	1.54
Indemnización	40,833		5.86	2.61
Atención a Empleados	21,429		3.07	1.37
Capacitaciones	17,857		2.56	1.14
Combustibles y Lubricantes	18,608		2.67	1.19
Papelería y Útiles	8,036		1.15	0.51
Ganancia del Ejercicio antes del ISR		265,501		
(-) Impuesto Sobre la Renta (5%)		78,300		5.00
Ganancia neta del Ejercicio		187,201		
(-) Reserva Legal		9,360		0.60
Utilidades por Distribuir		177,841		11.36
			200.00	100.00

4.5.2 Método de Razones Simples

4.5.2.1 Razones de Solvencia

Razón de Solvencia

Activo Corriente	=	680,247	=	14.55
Pasivo Corriente		46,764		

Análisis:

Los activos corrientes de la empresa son 14.55 veces mayor que sus obligaciones a corto plazo. El índice indica que la empresa dispone de Q 14.55 por cada Q 1.00 de deuda que tiene.

Capital de Trabajo

Activo Corriente - Pasivo Corriente
680,247 - 46,764 = 633,483

Análisis:

Esta es una comparación entre el activo y pasivo corriente, los Q 633,483 son los recursos con los que cuenta la empresa, para su funcionamiento. La empresa si cuenta con capital de trabajo.

Prueba del Ácido

Activo Corriente - Inventario
Pasivo Corriente
680,247 - - = 14.55
46,764

Análisis:

Evalua la capacidad inmediata de pago que tiene la Empresa para cubrir sus obligaciones a corto plazo. El índice indica que la empresa dispone de Q 14.55 por cada Q 1.00 de deuda que tiene.

4.5.2.2 Razones de Estabilidad

Índice de Endeudamiento

<u>Pasivos Totales</u>	=	<u>219,886</u>	=	0.02
Activos Totales		12,614,175		

Análisis

El resultado nos demuestra que el 2% de los activos está comprometido para cancelar deudas.

Índice de Estabilidad

<u>Activos No Corrientes</u>	=	<u>11,933,927</u>	=	68.93
Pasivos No Corrientes		173,122		

Análisis

Se tienen suficientes activos no corrientes para cubrir la deuda a largo plazo.

Índice de Propiedad

<u>Patrimonio</u>	=	<u>12,394,289</u>	=	0.98
Activos Totales		12,614,175		

Análisis

Indica la parte de los activos totales de la empresa que han sido adquiridos con capital de los accionistas. Por cada Q 1.00 de la empresa el Q 0.98 pertenecen a los dueños.

Índice de Solidez

<u>Activo Total</u>	=	<u>12,614,175</u>	=	57.37
Pasivo Total		219,886		

Análisis

Mide la capacidad de la empresa en cuanto a hacer frente a la totalidad de sus obligaciones con la totalidad de sus activos. La Empresa cuenta con Q 57.37 para cubrir cada Q 1.00 de deuda total.

4.5.2.3 Razones de Rentabilidad

Razón de Rendimiento sobre Patrimonio

Utilidad Neta	=	187,201	=	0.02
Patrimonio		12,394,289		

Análisis

Miden la capacidad de la empresa para generar utilidades, el indicador muestra que por cada Q 1.00 invertido de los inversionistas se ha obtenido Q 0.02 de beneficio.

Margen de Utilidad Bruta

Ventas-Costo de Ventas				
Ventas Netas				
1,566,000	-	-	=	1.00
1,566,000				

Análisis

Indica el porcentaje de ingresos obtenidos después de que la empresa ha pagado sus costos. El indicador demuestra que el 100% es utilizado para cubrir los gastos operativos por el objeto de la empresa.

Margen de Utilidad Operativa

Utilidad Operativa	=	962,652	=	0.61
Ventas Netas		1,566,000		

Análisis

La empresa obtuvo en el 2012 un 61% de margen de Utilidad después de cubrir los gastos operativos.

Margen de Utilidad Neta

Utilidad neta después de impuestos	=	<u>265,501</u>	=	0.17
Ventas Netas		1,566,000		

Análisis

Esta razón es importante y mide el éxito de la empresa con respecto a las ganancias sobre las ventas. Se obtuvo Q 0.17 por cada Q 1.00 de Venta.

Índice de Gastos de Operación Incurridos

Gastos de Operación	=	<u>603,348</u>	=	0.39
Ventas Netas		1,566,000		

Análisis

El resultado demuestra que el total de gastos de operación representa un 39% de las ventas netas.

Rendimiento sobre la Inversión

Utilidad Neta	=	<u>187,201</u>	=	0.01
Activos Totales		12,614,175		

Análisis

Indica que por el momento se tiene poco rendimiento sobre lo que se ha invertido. Se ha ganado Q 0.01 por cada Q1.00 invertido.

4.5.3 Método Horizontal de Aumentos o Disminuciones

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA-COMPARATIVOS

C & C Bienes Raíces 2020, S.A.

MÉTODO DE AUMENTOS Y DISMINUCIONES

(Expresado en Quetzales)

ACTIVO	Año 2012	Año 2011	Variación	% Variación	PASIVO Y PATRIMONIO (Neto)	Año 2012	Año 2011	Variación	% Variación
Activo No Corriente					Capital y Reservas				
Propiedad, Planta y Equipo					Capital Pagado	12,327,800	12,327,800	0	0.00
Edificio	3,543,685	3,543,685	0		Reserva Legal	12,296	2,936	9,360	3.19
(-) Depreciación Acumulada	-531,553	-354,369	-177,184	0.50	Resultados - Ejercicios Anteriores	-123,648	-179,434	55,786	-0.31
Terrenos	8,779,115	8,779,115	0		Resultados - Presente Ejercicio	177,841	55,786	122,055	2.19
Vehículos	176,527	176,527	0		SUMA DE PATRIMONIO	12,394,289	12,207,088	187,201	
(-) Depreciación Acumulada	-70,611	-35,305	-35,305	1.00	Pasivo No Corriente				
Equipo de Computo	35,714	35,714	0		Cuentas por Pagar L. P.	22,710	122,710	-100,000	-0.81
(-) Depreciación Acumulada	-23,807	-11,904	-11,904	1.00	Prestaciones Laborales	68,745	44,581	24,164	0.54
Mobiliario y Equipo	40,179	40,179	0		Indemnización	81,667	40,833	40,833	1.00
(-) Depreciación Acumulada	-16,071	-8,036	-8,036	1.00	Pasivo Corriente				
Diferido					Cuentas por Pagar C.P.	0	0	0	0.20
Gastos de Organización	5,000	5,000	0		ISR por Pagar	5,826	4,844	982	0.20
(-) Amortización Acumulada	-4,250	-3,250	-1,000	0.31	Acreedores	21,050	46,050	-25,000	-0.54
Activo Corriente					IVA por Pagar	13,982	11,625	2,357	0.20
Caja y Bancos					IGSS por Pagar	5,906	5,906	0	
Banco 5 Estrellas	126,487	76,487	50,000	0.65	SUMA DE PASIVO	219,886	276,549	-56,663	
Banrural	146,667	96,667	50,000	0.52					
GyT Continental	132,094	90,627	41,467	0.46					
Caja General	45,000	25,000	20,000	0.80					
Caja Chica	5,000	2,500	2,500	1.00					
Cuentas por Cobrar									
Clientes	0	0	0						
Otras Cuentas por Cobrar	225,000	25,000	200,000	8.00					
SUMA DE ACTIVO	12,614,175	12,483,637	130,538		SUMA DE PASIVO Y PATRIMONIO	12,614,175	12,483,637	130,538	

ESTADO DE RESULTADOS-COMPARATIVOS
C & C Bienes Raíces 2020, S.A.
MÉTODO DE AUMENTOS Y DISMINUCIONES
(Expresado en Quetzales)

	Año 2012	Año 2011	Variación	% Variación
<u>Ventas y Servicios</u>				
Asesorías y Comisiones	558,000	438,000	120,000	27.40
Arrendamiento de Inmueble	1,008,000	864,000	144,000	16.67
<u>Gastos de Operación</u>				
<u>Gastos Operativos</u>				
Estudios de Mercado	71,429	35,714	35,714	100.00
Publicidad	133,929	66,964	66,964	100.00
Reparación y Mantenimiento de Inmuebles	13,393	13,393		
Reparación y Mantenimiento de Vehículos	2,679	2,679		
Reparación y Mantenimiento de Equipo	1,339	1,339		
Consumo de Agua	2,143	2,143		
Consumo de Energía Eléctrica	3,214	3,214		
Servicio Telefónico	1,607	1,607		
Internet y Páginas Web	1,607	1,607		
Seguro de Inmuebles	18,750	18,750		
Seguro de Vehículos	8,571	8,571		
Impuesto Único Sobre Inmuebles	105,349	105,349		
Impuesto de Circulación de Vehículos	2,750	2,750		
Otros Impuestos	3,159	3,159		
Depreciación de Vehículos	35,305	35,305		
Depreciación de Mobiliario y Equipo	8,036	8,036		
Depreciación de Equipo de Computo	11,904	11,904		
Depreciación de Construcciones	177,184	177,184		
Amortización de Gastos de Organización	1,000	1,000		
Resultado de la Operación	962,652	801,331	161,321	20.13
<u>Gastos Administrativos</u>				
Sueldos	405,000	405,000		
Bonificación Incentivo	15,000	15,000		
Comisiones	24,911	19,554	5,357	27.40
IGSS Patronal	43,214	43,214		
IRTRA	4,050	4,050		
INTECAP	4,050	4,050		
Bono 14	35,000	35,000		
Aguinaldo	35,000	35,000		
Vacaciones	24,164	24,164		
Indemnización	40,833	40,833		
Atención a Empleados	21,429	16,071	5,357	33.33
Capacitaciones	17,857	8,929	8,929	100.00
Combustibles y Lubricantes	18,608	18,608		
Papelera y Útiles	8,036	8,036		
Ganancia del Ejercicio antes del ISR	265,501	123,822	141,679	114.42
(-) Impuesto Sobre la Renta (5%)	78,300	65,100	13,200	
Ganancia neta del Ejercicio	187,201	58,722	128,479	
(-) Reserva Legal	9,360	2,936	6,424	
Utilidades por Distribuir	177,841	55,786	122,055	

4.5.4 Flujo de Caja Proyectado

PROYECCIÓN A 10 AÑOS

C & C Bienes Raíces 2020, S.A.

(Cifras Expresadas en Quetzales)

DESCRIPCIÓN	Año 2011	Variables	Datos Históricos										Datos Proyectados											
			Año 2012	%	Año 2013	%	Año 2014	%	Año 2015	%	Año 2016	Año 2017	Año 2018	Año 2019	Año 2020	Año 2021	Año 2022							
SALDO INICIAL EN CAJA					55,000		533,984		1,208,760		2,332,716		3,776,638		5,803,204		8,295,307		11,573,774		15,550,435		20,630,064	
INGRESOS																								
Asesorías y Comisiones	438,000	27.40%	558,000	36%	710,877	18%	905,637	20%	1,153,757	22%	1,469,855	1,872,555	2,385,584	3,039,169	3,871,818	4,932,590	6,283,984							
Arrendamiento de Oficinas	864,000	16.67%	1,008,000	64%	1,176,000	29%	1,372,000	31%	1,600,667	31%	1,867,444	2,178,685	2,541,799	2,965,433	3,459,671	4,036,283	4,708,997							
Arrendamiento del Nuevo Terreno (Aumenta 10% C/ 2 Años)		10.00%			2,160,000	53%	2,160,000	49%	2,376,000	46%	2,376,000	2,613,600	2,613,600	2,874,960	2,874,960	3,162,456	3,162,456							
Anticipo de la Empresa					400,000																			
Préstamo Bancario					8,000,000																			
TOTAL INGRESOS	1,302,000		1,566,000	100%	12,501,877	100%	4,971,621	100%	6,339,184	100%	8,046,016	10,441,478	13,344,188	17,174,868	21,780,223	27,681,764	34,785,501							
EGRESOS																								
Gastos Administrativos	677,509	2.90%	697,151	45%	717,364	18%	738,162	17%	759,563	15%	781,585	804,246	827,563	851,556	876,245	901,650	927,791							
Gastos Operativos	500,669	20.51%	603,348	39%	727,084	18%	876,196	20%	1,055,889	21%	1,272,433	1,533,387	1,847,859	2,226,822	2,683,505	3,233,845	3,897,051							
Inversión, Compra de Terreno					8,400,000																			
GASTOS FINANCIEROS																								
Intereses financieros		9.00%			687,000	17%	615,000	14%	543,000	11%	471,000	399,000	327,000	255,000	183,000	111,000	39,000							
Amortización a capital de prestamos (Cuota pagada sobre saldos)					800,000	20%	800,000	18%	800,000	16%	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000							
Gastos de Legalización de Pmo.					8,000																			
SUB-TOTAL	1,178,178		1,300,499		11,339,448		3,029,358		3,158,452		3,325,019	3,536,633	3,802,422	4,133,379	4,542,750	5,046,496	5,663,843							
IMPUESTOS																								
Impuesto Sobre la Renta	65,100		78,300	5%	242,813	6%	310,635	7%	359,130	7%	399,931	466,539	527,869	621,569	714,451	849,193	990,881							
Impuesto al Valor Agregado					385,633	10%	422,869	10%	488,885	10%	544,428	635,102	718,591	846,146	972,587	1,156,011	1,348,891							
TOTAL EGRESOS	1,243,278		1,378,799		11,967,893		3,762,862		4,006,467		4,269,378	4,638,274	5,048,881	5,601,094	6,229,789	7,051,700	8,003,614							
RESULTADO DEL PERIODO	58,722		187,201	12%	478,984	12%	674,776	15%	1,123,957	22%	1,443,922	2,026,567	2,492,102	3,278,468	3,976,661	5,079,629	6,151,823							
SALDO FINAL DE CAJA					533,984	100%	1,208,760	100%	2,332,716	100%	3,776,638	5,803,204	8,295,307	11,573,774	15,550,435	20,630,064	26,781,887							

Antonio

Robinson

F Representante Legal

F Asesor Financiero

Guatemala, 12 de Febrero de 2013.

Anexos al Flujo de Caja

1

<u>INGRESOS</u>	Año 2011	Año 2012	Variación	% Variación
Asesorías y Comisiones	Q 438,000	Q 558,000	Q 120,000	27.40
Arrendamiento de Inmueble	Q 864,000	Q 1,008,000	Q 144,000	16.67
Totales	Q 1,302,000	Q 1,566,000	Q 264,000	44.06

Detalle de Ingresos y Productos 2012

	P. Unitario	Cantidad	Mensual	Anual
Asesorías y Comisiones	Q 11,625	4 Servicios	Q 46,500	Q 558,000
Arrendamiento de Inmueble	Q 7,000	12 Oficinas	Q 84,000	Q 1,008,000
Totales	18,625.00	16	130,500.00	1,566,000.00

2

INGRESOS

Copia del nuevo contrato de arrendamiento.

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

NÚMERO TRES (3). En la ciudad de Guatemala, el 03 de abril del año 2013, Ante mí, Juan José Gómez Gutiérrez, Notario, comparecen: Por una parte el señor Alesandro León del Valle, de cuarenta y cinco años de edad (45 años), casado, Guatemalteco, Ejecutivo, de este domicilio, quien se identifica con el documento personal de identificación número dos mil trescientos sesenta y dos cero setecientos veinticinco cero uno cero uno (2362 0725 0101) extendido por el Registro Nacional de las Personas de Guatemala, quien actúa en su calidad de Representante Legal de la empresa C & C Bienes Raíces 2020, Sociedad

Anónima, nombramiento que quedo registrado en el Registro Mercantil de Guatemala, con el registro trescientos veintiséis mil quinientos cuarenta y ocho (326548), folio quinientos ochenta y ocho (588), del libro doscientos cincuenta y tres (253) de Auxiliares de Comercio quien en lo sucesivo se le podrá denominar como “El Arrendante”; y por la otra parte comparece el señor Roberto Álvarez Gámez, de cuarenta y nueve años de edad (49 años), casado, Guatemalteco, Ejecutivo, de este domicilio, quien se identifica con el documento personal de identificación número dos mil trescientos sesenta y dos cinco mil doscientos ochenta y nueve cero uno cero uno (2362 5289 0101) extendido por el Registro Nacional de las Personas de Guatemala, quien actúa en su calidad de Representante Legal de la empresa Construcciones Urbanas, Sociedad Anónima, nombramiento que quedo registrado en el Registro Mercantil de Guatemala, con el registro trescientos veinticinco mil seiscientos noventa y nueve (325699), folio cuatrocientos ochenta y ocho (488), del libro ciento cincuenta y tres (153) de Auxiliares de Comercio quien se le podrá denominar “El Arrendatario”. Yo el Notario DOY FE: a) de no conocer a los comparecientes, por lo que se identificaron con documento personal de identificación, los cuales tuve a la vista; b) que los comparecientes me aseguran ser de las generales indicadas y encontrarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles y que por el presente instrumento otorgan **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, de conformidad con las siguientes cláusulas: **PRIMERA:** Manifiesta el señor Alesandro León del Valle, representante de la empresa, que es único y legítimo propietario del terreno ubicado en 2da. Avenida 100-50 zona 14, Guatemala, el cual se encuentra inscrito en el Registro General de la Propiedad al número quinientos uno (501), folio dos (2) del libro cincuenta (50) de Guatemala, el cual se encuentra libre de gravámenes, anotaciones o limitaciones que pudieren afectar los derechos del arrendatario y el Notario le advierte de las responsabilidades en que incurrirá si lo

declarado no fuere cierto. **SEGUNDA:** Manifiesta el señor Alesandro León del Valle, que por este acto da en calidad de arrendamiento al señor Roberto Álvarez Gámez representante de la empresa Construcciones Urbanas, S.A. , el inmueble identificado en la cláusula anterior de conformidad con las siguientes condiciones:

A) PLAZO: El plazo del contrato será de 10 años, contados a partir del día de la firma del contrato. El cual se podrá ampliar por medio de cruce de cartas. **B) DEL**

DESTINO: El inmueble se destinará para la construcción de dos torres de apartamentos. **C) RENTA:** En concepto de renta el arrendatario, pagará la

cantidad mensual de ciento ochenta mil quetzales (Q180,000.00), más IVA. La Renta tendrá un aumento del 10% cada 2 años. **D) FORMA DE PAGO:** La renta

será pagadera en forma mensual, obligándose el arrendatario a hacerla efectiva en forma anticipada y sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno. **E)**

POSESIÓN DEL INMUEBLE: El arrendatario manifiesta que tiene recibido el inmueble objeto de este contrato a su entera satisfacción. **F) DE LOS**

SERVICIOS: Será por cuenta del arrendatario el pago de los servicios de agua potable, energía eléctrica, servicio telefónico, así como de los excesos que se produzcan. **G) PAGO ANTICIPADO:** El arrendatario hace entrega de un pago

anticipado de ciento ochenta mil quetzales (Q180,000.00), el cual será destinado a cubrir los servicios que queden sin pagar al finalizar el presente contrato. la

diferencia se devolverá 10 días después de finalizado el contrato, quedando establecido que la suma indicada de ninguna manera cubrirá el valor de rentas. **H)**

PROHIBICIONES: Queda expresamente prohibido al arrendatario subarrendar total o parcialmente el inmueble, mantener en el inmueble sustancias dañinas o

peligrosas para el mismo y sus vecindades y darle uso distinto al establecido. **I)**

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: El arrendatario está obligado a mantener el terreno en buen estado de conservación, haciendo las construcciones de acuerdo a los planos que fueron autorizados, cualquier cambio tendrá que ser

analizado y previa autorización por escrito del arrendante. **TERCERA:** El arrendamiento objeto del presente contrato no podrá ser cedido por el arrendatario. **QUINTA:** El plazo de este contrato podrá darse por vencido anticipadamente, si el arrendatario falta al pago puntual de tres de las rentas convenidas o por el incumplimiento de cualquiera de las otras obligaciones pactadas en el presente instrumento y las establecidas en la ley. **SEXTA:** Por su parte manifiesta el arrendatario, que en los términos relacionados acepta el arrendamiento, que recibe el inmueble a su entera satisfacción y en caso de incumplimiento, renuncia al fuero de su domicilio y se somete a los tribunales que elija el arrendante, señalando como lugar para recibir notificaciones la siguiente dirección 1ra. Avenida 77-100 Zona 14, ciudad de Guatemala. **SÉPTIMA:** En los términos relacionados, los comparecientes manifiestan su plena conformidad y aceptación con todas y cada una de las cláusulas del presente contrato. Yo el Notario doy fe: **a)** De todo lo expuesto; **b)** De que tuve a la vista los documentos con que se acredita la propiedad del bien objeto de este contrato, que consiste en certificación extendida por el Registro General de la Propiedad, con fecha 01 de marzo de 2013; **c)** Que leí íntegramente lo escrito a los comparecientes quienes enterados de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo aceptan, ratifican y firman. **DOY FE.**

EGRESOS

A) Gastos Administrativos	Año 2011	Año 2012
Sueldos	405,000	405,000
Bonificación Incentivo	15,000	15,000
Comisiones	19,554	24,911
IGSS Patronal	43,214	43,214
IRTRA	4,050	4,050
INTECAP	4,050	4,050
Bono 14	35,000	35,000
Aguinaldo	35,000	35,000
Vacaciones	24,164	24,164
Indemnización	40,833	40,833
Atención a Empleados	16,071	21,429
Capacitaciones	8,929	17,857
Combustibles y Lubricantes	18,608	18,608
Papelera y Útiles	8,036	8,036
Totales	677,509	697,151
Variación		19,643
Porcentaje		2.90%

B) Gastos Operativos	Año 2011	Año 2012
Estudios de Mercado	35,714	71,429
Publicidad	66,964	133,929
Reparación y Mantenimiento de Inmuebles	13,393	13,393
Reparación y Mantenimiento de Vehículos	2,679	2,679
Reparación y Mantenimiento de Equipo	1,339	1,339
Consumo de Agua	2,143	2,143
Consumo de Energía Eléctrica	3,214	3,214
Servicio Telefónico	1,607	1,607
Internet y Páginas Web	1,607	1,607
Seguro de Inmuebles	18,750	18,750
Seguro de Vehículos	8,571	8,571
Impuesto Único Sobre Inmuebles	105,349	105,349
Impuesto de Circulación de Vehículos	2,750	2,750
Otros Impuestos	3,159	3,159
Depreciación de Vehículos	35,305	35,305
Depreciación de Mobiliario y Equipo	8,036	8,036
Depreciación de Equipo de Computo	11,904	11,904
Depreciación de Construcciones	177,184	177,184
Amortización de Gastos de Organización	1,000	1,000
Totales	500,669	603,348
Variación		102,679
Porcentaje		20.51%

4 GASTOS FINANCIEROS

VARIABLES DE FINANCIAMIENTO

Precio del Terreno	Q 8,400,000.00	Tasa de Interes Anua	9.00%
Anticipo	Q 400,000.00	Tasa de Interes Mens	0.75%
		Plazo (10 años)	10.00
Monto a Financiar	Q 8,000,000.00	Cuotas al Año	12
		Total de Cuotas	120

Cuota Mensual Q 101,340.62

PLAN CUOTA NIVELADA

No. de Cuota	Intereses	Capital	Saldo al Fin de Mes	Cuota Mensual
0			8,000,000.00	
1	60,000.00	41,340.62	7,958,659.38	101,340.62
2	59,689.95	41,650.67	7,917,008.71	101,340.62
3	59,377.57	41,963.05	7,875,045.66	101,340.62
4	59,062.84	42,277.78	7,832,767.88	101,340.62
5	58,745.76	42,594.86	7,790,173.02	101,340.62
6	58,426.30	42,914.32	7,747,258.71	101,340.62
7	58,104.44	43,236.18	7,704,022.53	101,340.62
8	57,780.17	43,560.45	7,660,462.08	101,340.62
9	57,453.47	43,887.15	7,616,574.93	101,340.62
10	57,124.31	44,216.31	7,572,358.62	101,340.62
11	56,792.69	44,547.93	7,527,810.69	101,340.62
12	56,458.58	44,882.04	7,482,928.65	101,340.62
Totales	4,160,874.35	8,000,000.00	12,160,874.35	

*Totales pagados hasta la finalización de las 120 cuotas.

Q 530,874.35

Variación de pago de intereses entre una opción y otra.

PLAN CUOTA SOBRE SALDOS

No. de Cuota	Intereses	Capital	Saldo al Fin de Mes	Cuota Mensual
0			8,000,000.00	
1	60,000.00	66,666.67	7,933,333.33	126,666.67
2	59,500.00	66,666.67	7,866,666.67	126,166.67
3	59,000.00	66,666.67	7,800,000.00	125,666.67
4	58,500.00	66,666.67	7,733,333.33	125,166.67
5	58,000.00	66,666.67	7,666,666.67	124,666.67
6	57,500.00	66,666.67	7,600,000.00	124,166.67
7	57,000.00	66,666.67	7,533,333.33	123,666.67
8	56,500.00	66,666.67	7,466,666.67	123,166.67
9	56,000.00	66,666.67	7,400,000.00	122,666.67
10	55,500.00	66,666.67	7,333,333.33	122,166.67
11	55,000.00	66,666.67	7,266,666.67	121,666.67
12	54,500.00	66,666.67	7,200,000.00	121,166.67
Totales	3,630,000.00	8,000,000.00	11,630,000.00	

5

IMPUESTOS

Base de Cálculo	Año 2012	Año 2013	Año 2014
Asesorías y Comisiones	558,000	710,877	905,637
Arrendamiento de Inmueble	1,008,000	1,176,000	1,372,000
Arrendamiento del Nuevo Inmueble		2,160,000	2,160,000
Total de Ingresos	1,566,000	4,046,877	4,437,637

Impuesto sobre la Renta (ISR)

Porcentaje	5%	6%	7%
Calculo del ISR (Total de ingresos * %)	78,300	242,813	310,635

4.6 Análisis Cualitativo

BANCO 5 ESTRELLAS, S.A.


INFORME CUALITATIVO DE LA EMPRESA

NOMBRE DEL GRUPO: C & C BIENES RAICES 2020, S.A

1. Informe Comercial

1.1 Empresas que conforman el GRUPO

Nombre Comercial	Relación Afiliada o Subsidiaria	Identificación Tributaria	País de Domicilio	Actividad Comercial
C&C BIENES RAICES 2020, S.A.	UNICA	6234849-3	GUATEMALA	SERVICIOS

Nombre de la empresa Holding	Identificación Tributaria	País de Domicilio	Actividad Comercial

1.2 Nombre y tiempo de laborar, de los principales ejecutivos de la empresa

PUESTO	NOMBRE COMPLETO	TIEMPO DE LABORAR
Gerente General	Alesandro León Del Valle	5 Años
Contador General	Pablo David Peña Rivera	3 Años
Jefe de Ventas	María Teresa Girón Cruz	3 Años

1.3 Página Web: www.bienesraicescyc.com

1.4 Dirección de correo electrónico del principal contacto en la empresa

NOMBRE	CORREO ELECTRONICO	PUESTO
Alesandro León Del Valle	gerencia@bienesraicescyc.com	Gerente

2. Productos o Servicios

2.1 Principales Líneas de producción o comercialización que maneja en el negocio

2.2 Mencione el tipo y nombre de las marcas

2.3 Comportamiento cíclico de las ventas

Detalle de Ingresos y Productos 2012

	P. Unitario	Cantidad	Mensual	Anual
Asesorías y Comisiones	Q 11,625	4 Servicios	Q 46,500	Q 558,000
Arrendamiento de Inmueble	Q 7,000	12 Oficinas	Q 84,000	Q 1,008,000

Totales 18,625.00 16 130,500.00 1,566,000.00

7ª. Avenida 7-30, Zona 4
 Guatemala C.A. 001009
 Teléfono: (502) 2325-8888

3. Segmento de Mercado

3.1 Segmento al que va dirigido los productos o servicios

- a) Empresas Constructoras.
- b) Empresas en busca de oficinas para arrendar.
- c) Personas y empresas interesadas en vender o comprar inmuebles.
- d) Público en general interesado en asesorías.

3.2 Principales de Competidores en el Mercado por cada producto o servicio que ofrezca

- a) Bienes Raíces de Guatemala, S.A.
- b) Asesores en Inmuebles, S.A.
- c) Arrendamiento de Calidad, S.A.
- d) Compra Inmuebles, S.A.

3.3 Porcentaje de participación en el mercado por cada producto o servicio (Mercado, Zona 14)

- a) Asesoría y Comisiones 50%
- b) Arrendamiento de Inmuebles 40%

3.4 Canales de distribución

4. Estructura de Ventas

4.1 Ingreso en Moneda Extranjera

El solicitante/Deudor genera Dólares o Euros? SI NO

Origen: _____ N/A _____

<i>Ventas</i>	<i>Porcentaje</i>	<i>Ventas</i>	<i>Porcentaje</i>
Contado	90%	Locales	100%
Crédito	10%	Exportaciones	
Total	100%	Total	100%

Estructura de Compras

5.1 Compras en Moneda Extranjera

País de Origen de las Importaciones o Compras: _____ N/A _____

<i>Compras</i>	<i>Porcentaje</i>	<i>Compras</i>	<i>Porcentaje</i>
Contado	95%	Locales	100%
Crédito	5%	Importaciones	
Total	100%	Total	100%

5. Informe de Producción (Aplica únicamente para Industria)

- 6.1 Capacidad Instalada (de cada uno de los últimos 3 años)
- 6.2 Capacidad Utilizada (de cada uno de los últimos 3 años)
- 6.3 Unidades producidas al año (de cada uno de los últimos 3 años)

6. Proyectos y Hechos relevantes que haya tenido la empresa en los últimos 3 años.

INGRESOS	Año 2011	Año 2012	Variación	% Variación
Asesorías y Comisiones	Q 438,000	Q 558,000	Q 120,000	27.40
Arrendamiento de Inmueble	Q 864,000	Q 1,008,000	Q 144,000	16.67
Totales	Q 1,302,000	Q 1,566,000	Q 264,000	44.06

7. Estrategias y Planes a futuro para los próximos 5 años.

DESCRIPCIÓN	Año 2011	Variables	Año 2012	%	Año 2013	Año 2014	%
INGRESOS							
Servicios Prestados	438,000	27.40%	558,000	36%	710,877	905,637	20%
Arrendamiento de Oficinas	864,000	16.67%	1,008,000	64%	1,176,000	1,372,000	31%
Arrendamiento del Nuevo Terreno (Aumenta 10% C/ 2 Años)		10.00%			2,160,000	2,160,000	49%
Préstamo Bancario					8,000,000		
TOTAL INGRESOS	1,302,000		1,566,000	100%	12,046,877	4,437,637	100%

Se comprara un terreno con el financiamiento que se obtendrá, el terreno tiene una valor de Q 8,400,000.00, La empresa pagara Q 400,000.00 y el banco financiara Q 8,000,000.000 con lo cual se cancelara al propietario. El Terreno se pondrá en alquiler, lo cual generar un ingreso anual de Q 2,160,000.00.



Firma _____

Nombre quien completo el Informe: Pablo Benjamín Camey Parada
Puesto en la empresa: Asesor Financiero
Fecha que llenó el informe: Guatemala, 12 de febrero de 2013.

4.7 Requerimiento Bancario
4.7.1 Formularios Requeridos

C & C Bienes Raíces 2020, S.A.

Guatemala, 12 de febrero de 2013.

Señores

Banco 5 Estrellas, S.A.

Presente

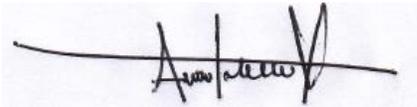
Estimados señores:

Por este medio solicito a ustedes una operación de crédito bajo las siguientes condiciones:

Monto: Q 8,000,000.00
Plazo: 10 años
Tasa: 9%
Forma de Pago Capital: Mensual
Forma de Pago Intereses: Mensual, Cuota sobre saldos.
Destino: Compra de Terreno
Garantía: Terreno ubicado en 2da. Av. 100-50 zona 14, Guatemala.
(Ver datos en Avalúo)

Sin otra particular y agradeciendo la oportunidad que brindan el apoyarnos.

Atentamente,



Alejandro León del Valle

Representante Legal

GERENCIA
C & C Bienes Raíces 2020



FORMULARIO IVE-BA-02

No. Consecutivo:

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS DE GUATEMALA
FORMULARIO PARA INICIO DE RELACION EN BANCO 5 ESTRELLAS, S.A.
- Persona Jurídica -

1. LUGAR:	GUATEMALA			2. FECHA (dd/mm/aaaa):	12 DE FEBRERO DE 2013		
3. DATOS DE LA PERSONA OBLIGADA							
3.1 Razón Social y Nombre Comercial:	BANCO 5 ESTRELLAS, S.A.						
3.2 Nombre de la central, sucursal o agencia donde se solicita el producto o servicio:							
4. DATOS DEL PRODUCTO O SERVICIO SOLICITADO							
4.1 Producto o Servicio:							
4.2 Moneda:	Quetzales <input type="checkbox"/>	USDólares <input checked="" type="checkbox"/>	Euros € <input type="checkbox"/>				
4.3 Otras operaciones con el Grupo Financiero Agromercantil:							
Sociedad Financiera	<input type="checkbox"/>	Empresa de Seguros	<input type="checkbox"/>	Off-Shore	<input type="checkbox"/>		
Casa de Cambio	<input type="checkbox"/>	Empresa de Fianzas	<input type="checkbox"/>	Tarjeta de Crédito	<input type="checkbox"/>		
Almacén General de Depósito	<input type="checkbox"/>	Casa de Bolsa	<input type="checkbox"/>	Otros (especifique)	<input type="checkbox"/>		
Leasing/Arrendadora	<input type="checkbox"/>	Factoraje	<input type="checkbox"/>				
5. DATOS DE LA ENTIDAD SOLICITANTE							
5.1 Tipo de Sociedad o Entidad:	Anónima <input checked="" type="checkbox"/>	Asociación/ONG <input type="checkbox"/>	Estatal <input type="checkbox"/>	Otra (especifique): <input type="checkbox"/>			
5.2 Nombre, razón social o denominación completa:	C & C BIENES RAICES 2020, S.A.						
5.3 Nombre comercial:	C & C BIENES RAICES 2020, S.A.						
5.4 Actividad económica principal u objeto de la entidad (no lo que diga la patente -que vende o que servicios presta-):	COMPRA, VENTA, ARRENDAMIENTO, REMODELACIÓN, INTERMEDIACIÓN, ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O POR CUENTA DE OTROS.						
5.5 Número de Identificación Tributaria (NIT):	6234849-3			Pág. Web:	www.bienesraicescyc.com		
5.6 Datos de la escritura pública de constitución de sociedad o entidad:				E-mail:	gerencia@bienesraicescyc.com		
Fecha:	07/01/2008	Notario que la autorizó:	JUAN MANUEL CONDE ORTIZ				
5.7 Modificaciones a la escritura pública de constitución de sociedad o entidad (de existir más de una, detallar en hojas aparte):							
Escritura No.:	Fecha:	Notario que la autorizó:					
5.8 Patente de sociedad:	No.:	45675	Folio:	222	Libro:	577	No. De Exp.: 39267-2008
5.9 Patente de empresa:	No.:	12345	Folio:	456	Libro:	889	No. De Exp.: 46255-2008
5.10 Si no es una Empresa o Sociedad Mercantil, deberá indicar la información siguiente, del Acuerdo Gubernativo o documento similar:							
No.:	Fecha (dd/mm/aaaa):	Autoridad:					
5.11 Datos del Registro:	Nombre:	No.:	Folio:	Libro:			
5.12 Teléfonos:	2423-7777			5.13 Fax:	N/A		
5.14 Dirección completa (calle o avenida, casa No., colonia, sector, lote, manzana, zona, municipio, departamento y país):	1RA. AVENIDA 77-100 ZONA 14, CIUDAD DE GUATEMALA.						
5.14.1 Dirección para recibir correspondencia (calle o avenida, casa No., colonia, sector, lote, manzana, zona, municipio, departamento y país):	1RA. AVENIDA 77-100 ZONA 14, CIUDAD DE GUATEMALA.						
6. REFERENCIAS DE LA ENTIDAD SOLICITANTE							
6.1 Comerciales (nombre de las empresas):	TELECOMUNICACIONES DE GUATEMALA, S.A. PUBLICIDAD DE GUATEMALA, S.A.					Teléfonos: 2421-5677 2325-2001	
6.2 Bancarias (nombre de los bancos):	BANRURAL BANCO GYT CONTINENTAL					Teléfonos: 1701 1709	
7. DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD SOLICITANTE							
7.1 Primer apellido:	LEON		Segundo apellido:	DEL VALLE		Apellido de casada:	
Primer nombre:	ALESANDRO		Segundo nombre:			Estado Civil: CASADO	
7.2 Fecha de nacimiento (dd/mm/aaaa):	13/07/1967		7.3 Nacionalidad:	GUATEMALTECO		Sexo:	M <input type="checkbox"/> F <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
7.4 Tipo de documento de identificación:	DPI		Número:	236207250101		Lugar de emisión: GUATEMALA	
7.5 Número de Identificación Tributaria (NIT):	45612377-5		7.6 Profesión u oficio:				
7.7 Teléfonos particulares:	50001025		7.8 Dirección completa (calle o avenida, casa No., colonia, sector, lote, manzana, zona, municipio, departamento, y país):				
1RA. AVENIDA 77-100 ZONA 14, CIUDAD DE GUATEMALA.							
7.9 Acta notarial de nombramiento:	Fecha:	02/02/2008		Notario que la autorizó: JUAN MANUEL CONDE ORTIZ			
Cargo para el que se le nombró: ADMINISTRADOR UNICO Y REPRESENTANTE LEGAL							
7.10 Número de inscripción del nombramiento en el Registro u Oficina respectiva:	REGISTRO 326548 / FOLIO 588 / LIBRO 253 AUX. DE COM.						
7.11 Actúa como mandatario (si la respuesta es afirmativa llenar el numeral 7.11.1):	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>						
7.11.1 No. de Escritura:							
7.11.2 Datos del registro:	Nombre:	No.:	Folio:	Libro:			
7.12 Para efectos de esta solicitud, actúa únicamente en beneficio de la entidad antes descrita:	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>						
7.13 Si la respuesta es negativa, proporcionar información de la persona en nombre de quien se actúa:							
7.13.1 Nombre completo de la persona y/o razón social de la entidad:							
7.13.2 Fecha de nacimiento o constitución (dd/mm/aaaa):	7.13.3 Nacionalidad:						
7.13.4 Tipo de documento de identificación:	Número:						
7.13.5 Número de Identificación Tributaria (NIT):	7.13.6 Teléfonos:						
7.14 ¿Es usted o tiene relación con un Persona Expuesta Políticamente (PEP)?	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> (Si la respuesta es SI, llenar el formulario DDA para PEPs)						
7.15 DATOS DE OTROS FIRMANTES							
7.15.1 Existen otros firmantes en el producto o servicio:	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> (Si la respuesta es SI, llenar el formulario para firmantes adicionales)						

8. INFORMACION ECONOMICO-FINANCIERA DE LA ENTIDAD SOLICITANTE						
8.1 Miembros del Consejo de Administración, Junta Directiva, Administrador Unico u otro similar:						
Nombres y apellidos completos		Cargo	¿Es PEP? SI NO			
Brandon Santiago Hernández Hernández		Presidente	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>			
Ericka Liliana, Hernández Flores		Vicepresidente	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>			
Jorge Armando Hernández Ordoñez		Tesorero	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>			
			<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
			<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
8.2 Ubicación geográfica de los principales proveedores y clientes:						
PROVEEDORES		CLIENTES				
Nombre	Ubicación Geográfica	Nombre	Ubicación geográfica			
PUBLICIDAD DE GUATEMALA	ZONA 10, GUATEMALA	CONSULTORES, S.A.	Z. 14 GUATEMALA			
AINCO, S.A.	ZONA 9, GUATEMALA	PAGINAS WEB, S.A,	Z. 14 GUATEMALA			
8.3 Detalle de la actividad:						
Volumen anual de ventas (aprox):	Q 1,566,000.00	US\$	Euros €			
8.3.1 Monto de ingresos mensuales aproximado:	Q 130,500.00	US\$	Euros €			
8.3.2 Monto de egresos mensuales aproximado:	Q 108,375.00	US\$	Euros €			
8.3.3 Número estimado de empleados que laboran en la entidad:	Administrativo 5	Ventas	Producción			
8.4 Servicios bancarios a utilizar con mayor frecuencia		Parámetros				
Productos o servicios	Monto promedio mensual (Indicar rangos)			Quetzales "Q"		
	"Q"	"US\$"	"Euros €"	Rangos	de	a
Depósitos en efectivo	A			A	0.01	40,000.00
Retiros en efectivo	A			B	40,000.01	80,000.00
Envío de transferencias	D			C	80,000.01	160,000.00
Recepción de transferencias	D			D	160,000.01	400,000.00
Compra cheques de gerencia	D			E	400,000.01	4,000,000.00
Depósitos monetarios	D			F	4,000,000.01	en adelante
Depósitos ahorro	D					
Banca a través de Internet	F					
Depósitos a plazo						
Cajilla de seguridad						
Tarjetas débito				Dólares "US\$" y Euros "€"		
Tarjetas crédito				Rangos	de	a
Créditos	F			A	0.01	5,000.00
Compra de divisas	D			B	5,000.01	10,000.00
Venta de divisas	D			C	10,000.01	20,000.00
Inversiones en valores				D	20,000.01	50,000.00
Fideicomisos				E	50,000.01	500,000.00
Otros (especifique)				F	500,000.01	en adelante
8.5 Otros datos de la entidad solicitante:						
Procedencia de los fondos para el inicio de la relación: COMISIONES, ASESORIAS Y ARRENDAMIENTOS.						
Procedencia de los fondos a manejar: COMISIONES, ASESORIAS Y ARRENDAMIENTOS.						
Propósito del producto o servicio: COMPRA DE TERRENO.						
9. DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ANEXAR AL FORMULARIO DE INICIO DE RELACIONES						
9.1	Cuando el espacio del formulario sea insuficiente, sírvase incluir la información en hojas por separado, indicando el numeral al que corresponde.					
9.2	Anexar al presente formulario la siguiente documentación:					
9.2.1	Fotocopia del primer testimonio de la escritura pública de constitución, debidamente registrada.					
9.2.2	Fotocopia de la Patente de Sociedad.					
9.2.3	Fotocopia de la Patente de Empresa.					
9.2.4	Fotocopia del Acuerdo Gubernativo u otro documento similar (en el caso de Fundaciones, Iglesias, etc.) en el que autorice su constitución.					
9.2.5	Fotocopia del nombramiento del representante legal, debidamente registrado o primer testimonio de la escritura de mandato debidamente registrado.					
9.2.6	Fotocopia de la cédula de vecindad o pasaporte del representante legal.					
9.2.7	Fotocopia de los documentos de identificación de los firmantes de la cuenta, crédito u otra relación.					
9.2.8	En caso de ser extranjeros, una fotocopia de su documento de identificación y del documento que acredite su condición migratoria, cuando sea aplicable (pasaporte, tarjeta de visitante, pase especial de viaje).					
9.2.9	Fotocopia de un recibo por prestación de servicios, tales como agua potable, energía eléctrica, o teléfono, u otro servicio similar, del bien inmueble que ocupa la entidad.					
9.3	Sociedades u otras entidades en formación:					
9.3.1	Anexar al formulario carta de notario que certifique que tiene en proceso la constitución de la sociedad o entidad, en donde se indique, qué persona será designada como representante legal.					
9.3.2	En el plazo de 60 días contados a partir de la apertura de la cuenta, deberá presentarse los documentos indicados.					
9.3.3	Es responsabilidad de la persona obligada velar por el cumplimiento de lo estipulado en el numeral inmediato anterior.					
10. OBLIGACIONES DEL SOLICITANTE						
10.1	Me comprometo a informar de inmediato al Banco cuando se produzca cambio en la información personal consignada en este formulario y cuando se produzca un cambio significativo en el movimiento de fondos reportados.					
10.2	Para el efecto, por cambio significativo en el movimiento de fondos – se entenderá cuando la cantidad reportada aumente o disminuya con respecto al rango indicativo inicialmente en el numeral 9.4					
10.3	Declaro que los datos aquí son correctos y autorizo al Banco a verificar la información proporcionada en este formulario y documentos adjuntos.					
10.3	Esta información y documentos adjuntos pasan a ser propiedad de Mercor Bank Ltd. y su trato será confidencial.					

Firma del Representante Legal de la empresa solicitante

Nombre, firma y código del empleado
Responsable que llenó el formulario o atendió al solicitante

Nombre, firma y código del empleado
responsable de la verificación de la información

Nombre, firma y código de quien revisa y autoriza la operación

BASE LEGAL: Artículo 21 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, Decreto Número 67-2001 del Congreso de la República y 12 de su Reglamento, contenido en Acuerdo Gubernativo Número 118-2002, de la Presidencia de la República.

DECLARACIÓN DE PERSONAS JURIDICAS RELACIONADAS

De acuerdo a la ampliación del artículo 47 de la Ley de bancos y grupos financieros y su Reglamento aprobado por la Junta Monetaria en Resoluciones JM-182-2002 y JM-93-2005, para atender su crédito y el de las empresas o personas relacionadas con Usted, es indispensable que proporcione la siguiente información:

Razón Social: C & C BIENES RAICES 2020, S.A. Nit 6234849-3

1. Posee la empresas o sus empresas relacionadas acciones en cualquiera de las empresas que forman parte del Grupo Financiero Agromercantil:

SI Cuántas?: _____ NO

2. Indique si la empresa participa en el capital pagado de alguna empresa:

SI NO

Si la respuesta anterior es afirmativa, detalle las empresas en las que usted tiene participación:

Razón Social	Nombre comercial	N.I.T	% Participación en capital

3. Indicar nombre completo de socios o accionistas de la empresa solicitante, que tengan participación mayor al 10% indicando porcentaje

Nombre Completo	No. Cedula ó DPI	N.I.T	% Participación
Brandon Santiago Hernández Hernández	2105025610101	232578-9	34
Ericka Liliana, Hernández Flores	2256015790101	1256379-8	33
Jorge Armando Hernández Ordoñez	5678022560101	958253-0	33

- 3.1 Si en la pregunta anterior el accionista es persona jurídica, incluir los nombres de los titulares de acciones nominativas con participación mayor al 10% en el capital pagado

Nombre Completo	No. Cedula ó DPI	N.I.T	%	Nombre Empresa

4. Miembros del Consejo de Administración, Junta Directiva, Administrador Único, Representante Legal, Gerente General, Factor u otro similar que conforman su empresa:

Nombre Completo	No. Cedula ó DPI	N.I.T	Cargo
Brandon Santiago Hernández Hernández	2105025610101	232578-9	Presidente
Ericka Liliana, Hernández Flores	2256015790101	1256379-8	Vicepresidente
Jorge Armando Hernández Ordoñez	5678022560101	958253-0	Tesorero
Alesandro Leon Del Valle	236207250101	45612377-5	Representante Legal

- 4.1 Si los funcionarios indicados anteriormente tiene relación de dirección o administración en otras sociedades mercantiles, deberá indicarse el cargo

Nombre Completo	Razón Social	Cargo

F: 

Alesandro León Del Valle
 DPI 236207250101

Fecha declaración: Guatemala, 12 de febrero de 2013.

4.7.2 Documentación Requerida

Usuario: JARUANOR



**CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN Y MODIFICACION
AL REGISTRO TRIBUTARIO UNIFICADO**
SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

NIT: 6234849-3
Nombre o razón social: C&C BIENES RAICES 2020, S.A.
Domicilio fiscal: IRA. AVENIDA 77-100 ZONA 14, CIUDAD DE GUATEMALA.
Departamento: GUATEMALA **Nacionalidad:**
e_mail: **Teléfono:** 2423-7777
Cédula / Pasaporte: **Fecha de colegiado:**
Cui:
Número de colegiado:
Organización legal: SOCIEDAD ANÓNIMA
Actividad económica: COMPRA, VENTA, ARRENDAMIENTO, ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES.
Inscrip. Registro Mercantil: **Inscrip. def. Reg. Mercantil:** **Inscripción RTU:** 07/03 **Última modificación:**
Inscrip. Registro Civil: **Estatus:** - ACTIVO - **Número de escritura:** 77 **Fecha de escritura:** 07/01/08 **Fecha de fallecimiento:**

	N.I.T.	Nombre	Nombramiento	Inscripción	Estatus	Fecha	Estatus Principal
Representante Legal	45612377-5	ALEJANDRO LEON DEL VALLE	02/02/2008		ACTIVO	10/02/2013	S
Contador	3882773-5	PABLO DAVID PEÑA RIVERA	02/02/2008		ACTIVO	30/12/2004	

Sistema Inventario: e: Devengado

IMPUESTO AFILIADO	REGIMEN	NOMBRE DE LA OBLIGACION	FORMULARIO No.	FRECUENCIA DE PAGO	FORMA DE CALCULAR
ISR	OPCIONAL SIMPLIFICADO S/INGRESOS	DECLARACIÓN JURADA Y PAGO MENSUAL	131	PAGOS MENSUALES	% Definitivo sobre la base de la renta bruta obtenida en cada mes menos las rentas exentas
ISR	OPCIONAL SIMPLIFICADO S/INGRESOS	DECLARACIÓN JURADA Y PAGO ANUAL	141	PAGO ANUAL	Declaración anual informativa
Iva Dom.	GENERAL	IVA PERSONA JURÍDICA	215	PAGOS MENSUALES	Diferencia entre IVA cobrado e IVA pagado (tasa 12%)
Iva Dom.	GENERAL	IVA OPERACIONES LOCALES PERSONA JURÍDICA	223	PAGOS MENSUALES	Diferencia entre IVA cobrado e IVA pagado (tasa 12%)

Número Establecimiento	Nombre Comercial	Domicilio Comercial	Estatus	Fecha inicio operaciones	Fecha Última Modificación
1	C&C BIENES RAICES 2020, S.A.	IRA. AVENIDA 77-100 ZONA 14.	A	02/02/2008	

Número de negocios Activos: 1 Número de negocios cancelados: 0 Fecha de impresión: 10/02/2013



RESP: AMANDA ALEZANO FIGUEROA

RAZON: EL REGISTRO MERCANTIL GENERAL DE LA REPUBLICA, INSCRIBIO DEFINITIVAMENTE EL DIA 15 DE FEBRERO DE 2008 BAJO EL No. 103453 FOLIO: 138 DEL LIBRO: 197 ELECTRONICO DE SOCIEDADES MERCANTILES, LA SOCIEDAD DENOMINADA C&C BIENES RAICES 2020, S.A. SOCIEDAD ANONIMA, LA CUAL TENDRA PERSONALIDAD JURIDICA A PARTIR DEL DIA 20 DE ENERO DE 2008 ARTICULO 343 DECRETO 2-70 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA. GUATEMALA 21 DE NOVIEMBRE DE 2013. EXP. 40467 - 2008 -----



Lic. César Augusto Sierra Mérida
Registrador Mercantil-Auxiliar

Razonamiento de **Acta** , de fecha: 02/02/2008
Autorizada por el Notario:

JUAN MANUEL CONDE ORTIZ

Quedó inscrito en el Registro Mercantil:

ALFONSO LEON DEL VALLE

Registro No. 326548. Folio 588. Libro 253. De Auxiliares de Comercio.

Como: **ADMINISTRADOR ÚNICO Y REPRESENTANTE LEGAL.**

De la Sociedad Denominada:

C&C BIENES RAICES 2020, SOCIEDAD ANONIMA

inscrita en **Registro No.103453. Folio.138. Libro.197. de Sociedades Mercantiles.**

Plazo: **DEFINIDO** Vigencia: **3 años**

A partir del : 02/02/2008

Expediente No. **40468-2013**

Artículo 339. del Código de Comercio (Efectos) Los actos y documentos que conforme la ley deben registrarse, solo surtirán efecto contra terceros desde la fecha de su inscripción en el Registro Mercantil. Ninguna inscripción podrá hacerse alterando el orden de presentación

El Registro de la presente acta Notarial, no prejuzga sobre el contenido ni validez de la misma, ni del original que reproduce y no convalida hechos o actos nulos o ilícitos.

Extendida en:

GUATEMALA, 02 DE AGOSTO DE 2008.

RESPONSABLE: JUAN PABLO ARANA



Lic. César Augusto Sierra Mérida
Registrador Mercantil-Auxiliar



Patente de Comercio de Empresa

REGISTRO MERCANTIL DE LA REPUBLICA GUATEMALA, C. A.

No. 236184

01/08

La Empresa Mercantil

Titular: E-422545

C&C BIENES RAICES 2020. SOCIEDAD ANONIMA

Fue inscrita bajo el número de Registro 12345 Folio 456 Libro 889 de Empresas Mercantiles
Número de Expediente 46255-2008 Categoría UNICA

Dirección Comercial IRA. AVENIDA 77-100 ZONA 14. GUATEMALA, GUATEMALA.

Objeto J COMPRA, VENTA, ARRENDAMIENTO, REMODELACIÓN, INTERMEDIACIÓN, ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O POR CUENTA DE OTROS.

Fecha de Inscripción 05 FEBRERO 2008
Día Mes Año

Nombre Propietario (s) C&C BIENES RAICES 2020. SOCIEDAD ANONIMA

Nacionalidad GUATEMALTECA Documento Personal de Identificación (DPI) *****
Extendida en ***** Municipio ***** Departamento *****

Dirección de Propietario IRA. AVENIDA 77-100 ZONA 14. GUATEMALA, GUATEMALA.

Clase de Establecimiento SOCIEDAD MERCANTIL Representante ADMINISTRADOR ÚNICO Y REPRESENTANTE

Fecha de emisión de esta Patente: Guatemala 05 de FEBRERO de 2008

HECHO POR: AALEZANO

Registrar Mercantil General de la República
M. César Augusto Sierra Mérida
Registrar Mercantil-Auxiliar



NOTA: Esta patente deberá ser colocada en lugar visible.

Patente de Comercio de Sociedad

REGISTRO MERCANTIL DE LA REPUBLICA GUATEMALA, C. A.

No. **52655**
Titular: S-103191

La Sociedad

01/08

C&C BIENES RAICES 2020, SOCIEDAD ANONIMA

Fue inscrita bajo el número de Registro 45675 Folio 222 Libro 577 de Sociedades

Expediente **39267-2008**

Nacionalidad GUATEMALTECA

Inscripción Provisional 09 / ENERO / 2008

Inscripción Definitiva 05 / FEBRERO / 2008

Dirección de la Entidad IRA. AVENIDA 77-100 ZONA 14. GUATEMALA, GUATEMALA.

Objeto COMPRA, VENTA, ARRENDAMIENTO, REMODELACIÓN, INTERMEDIACIÓN, ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O POR CUENTA DE OTROS.

Fecha de emisión de esta Patente: Guatemala 05 de FEBRERO de 2008

HECHO POR: AMANDA ALEZANO

Pago realizado según Boleta No.: 52655 - 94268

Registrador Mercantil General de la Republica

Lic. César Augusto Sierra Mérida
Registrador Mercantil-Auxiliar



NOTA: Esta patente deberá ser colocada en lugar visible.

AVALUO**VALORES:****Terreno:**

5000	m2	a	Q2,000.00	c/m2	Q10,000,000.00
VALOR TOTAL					10,000,000.00

CONCLUSION :

A juicio del suscrito Valuador, el Inmueble anteriormente descrito, **formulado con los requisitos, análisis e investigaciones, para efectos bancarios y financieros, tiene un VALOR de:**

Q 10,000,000.00**ADMINISTRACIÓN****Guatemala, 15 de febrero de 2013**

Valuador
VALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS, RURALES E INDUSTRIALES
Arq. Ligia Magaly Vásquez M.
Valuadora Autorizada
Registro No. 1369-V-2013
Ligia Magaly Vásquez M.
Arquitecta
Col. 3,706

Arq. Samara Cabrera
Gerente Técnico
Samara Cabrera
COLEGIADO No. 861
VALUADOR AUTORIZADO 188-C-92

CONCLUSIONES

1. De las empresas en Guatemala el 95% son consideradas como MYPIMES; dentro de ellas se encuentran empresas de Bienes Raíces, las cuales generan ingresos a la economía del país y tienen un marco tributario, legal y normativo bien establecido para que ejecuten sus actividades.
2. Las empresas de Bienes Raíces utilizan el Financiamiento Bancario para realizar proyectos, comprar inmuebles o para capitalizarse, por lo que el CPA puede asesorar a este tipo de empresas al momento de solicitar un financiamiento, ya que tiene la experiencia necesaria.
3. El CPA realiza el análisis financiero de la empresa de Bienes Raíces tomando como base las cifras del Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados, el Estado de Flujos de Efectivo; ya que contienen la información necesaria para realizar comparaciones y mediciones. Así como los datos para la elaboración de proyecciones financieras.
4. El informe del Asesor Financiero da el visto bueno a la empresa para que esta pueda optar a un financiamiento bancario, ya que en el análisis utiliza; método de porcentajes integrales, método de razones, método de aumentos y disminuciones; los cuales demuestran la capacidad de pago de la empresa. Además utiliza como referencia el Reglamento para la Administración de Riesgo de Crédito.
5. Un Financiamiento Bancario trae consigo efectos positivos a la empresa ya que aumenta el capital de trabajo, aumenta los flujos de efectivo en sus actividades de inversión, mantiene las actividades operativas con un adecuado presupuesto y mejora las actividades de financiamiento si es utilizado en el momento adecuado y con una tasa de intereses baja.

RECOMENDACIONES

1. A las empresas de Bienes Raíces, para que se asesoren con el CPA y que conozcan tanto la legislación Guatemalteca aplicable a sus operaciones como la normativa Internacional para la elaboración de la información financiera tomando en consideración otros aspectos que apoyarán al desarrollo de estas empresas.
2. A las empresas que quieran optar por financiamiento bancario, para que se asesoren correctamente, ya que de esto dependerá la aceptación o el rechazo del expediente ante la entidad bancaria. El CPA conoce los requisitos bancarios para optar a un financiamiento y los métodos para el análisis financiero.
3. A los Estudiantes de la Facultad de Ciencias Económicas, que se preparen y aprovechen al máximo en tiempo de estudio para la aplicación adecuada de la NIIF para PYMES, NIIF y NIC y la legislación aplicable en Guatemala. Además estudien todo lo relacionado a análisis financiero, métodos, formas de aplicar y la regulación bancaria para que puedan asesorar a las empresas.
4. A las Autoridades Académicas de la Facultad de Ciencias Económicas y a los estudiantes, para que se pueda ampliar más el conocimiento en temas relacionados a la elaboración de los informes financieros, considerando que el informe es utilizado por la administración o gerencia de la compañía para la toma de decisiones.
5. A los asesores financieros, para que se preparen en temas financieros y bancarios para mejorar cada día la calidad profesional y al momento que tengan que preparar y presentar documentación bancaria, utilicen regulación actualizada.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Besley Scott y Brigham Eugene, Fundamentos de la Administración Financiera, Doceava Edición Editorial McGraw-Hill, Impreso en México en Litográfica Eros, S.A. C.V., Julio 2001, Págs. 93-150.
2. Centro de Estudios Monetarios Latinoamericanos -Banco Mundial-, Sistema de Reporte de Préstamos Bancarios y Créditos en Guatemala – Primera Iniciativa 2011, Impreso en Markes Copy S.A. de C. V. Av. Coyoacan 1450, Colonia del Valle México D.F. 03220.
3. Centro de Investigaciones Económicas Nacionales, Micro, Pequeñas y Medianas Empresas En Guatemala, Guatemala mayo de 2010, 48 Págs.
4. Chen Mario Alfonso, Unidades de Riesgos en Créditos Bancarios Relacionados y Vinculados, Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de San Carlos de Guatemala, Tesis CPA Abril de 2005, 120 Págs.
5. Congreso de la República de Guatemala, Decreto No. 2-70, Código de Comercio, 167 Págs.
6. Congreso de la República de Guatemala, Decreto No. 6-91, Código Tributario y sus reformas, Guatemala 1991, 72 Págs.
7. Congreso de la República de Guatemala, Decreto-Ley No. 106, Código Civil, Gustavo Adolfo Sigüenza Sigüenza, Guatemala 2010, 415 Págs.
8. Congreso de la República de Guatemala, Ley de Actualización Tributaria, Decreto 10-2012, Guatemala 2012, 79 Págs.

9. Congreso de la República de Guatemala, Ley Antievacación II, Decreto 4-2012, Guatemala 2012, 40 Págs.
10. Congreso de la República de Guatemala, Ley Antievacación I, Decreto 20-2006, Guatemala 2006, 43 Págs.
11. Congreso de la República de Guatemala, Ley de Bancos y Grupos Financieros, Decreto 19-2002 y sus reformas, Guatemala 2002, 57 Págs.
12. Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto al Valor Agregado Decreto 27-92 y sus reformas, Guatemala 1992, 70 Págs.
13. Deloitte, Guía de Impuestos, Guatemala agosto 2012, 156 Págs.
14. Fornero Ricardo A., Análisis Financiero con Información Contable, Proyecciones Financieras. Enero de 2005, 10 Págs.
15. Gálvez Valle Dina Licette, Los Índices Financieros y su Utilidad en la Planeación de una Auditoría Externa, Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de San Carlos de Guatemala, Tesis CPA Febrero de 2006, 198 Págs.
16. Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores, Normas de Ética para Graduados en Contaduría Pública y Auditoría, Guatemala 1990, 8 Págs.
17. Junta Monetaria, Resolución JM-93-2005, Reglamento para la Administración del Riesgo de Crédito, 18 de mayo de 2005. Modificada por la resolución JM-167-2008, 30 de diciembre de 2008.

18. Norma Internacional de Contabilidad No. 1, Presentación de Estados Financieros, junio de 2011, 42 Págs.
19. Norma Internacional de Contabilidad No. 7, Estado de Flujo de Efectivo, junio de 2011, 16 Págs.
20. Norma Internacional de Información Financiera para PYMES. Julio 2009. – 245 Págs.
21. Perdomo Moreno Abraham, Análisis e Interpretación de Estados Financieros, Impreso por Editora Rodríguez, México 2005, 106 Págs.
22. Perdomo Salguero, Mario Leonel. Análisis e Interpretación de Estados Financieros. Editores ECA. Guatemala 2001.
23. Ramírez Padilla David Noel, Contabilidad Administrativa, Quinta Edición, Editorial McGraw-Hill, Impreso en México en Litografía Ingramsx, Septiembre 1997, Pág. 341-372.
24. Suhul Rosales Luis Fernando, El Papel del Contador Público y Auditor en el Análisis de los Estados Financieros en una Empresa de Distribución de Productos Popular, Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de San Carlos de Guatemala, Tesis CPA Febrero de 2012, 154 Págs.
Web gráfica
25. <http://www.banguat.gob.gt/inc/ver.asp?id=/publica/doctos/bgdoc005/2>
26. <http://www.banguat.gob.gt/inc/ver.asp?id=/imm/imm13&e=592>
27. <http://books.google.com.gt/books?id=u2sVM00E4ToC&printsec=frontcover&hl=es#v=onepage&q&f=false>
28. <http://definicion.de/analisis-financiero/>
29. <http://es.wikipedia.org/wiki/Analisis>
30. <http://es.wikipedia.org/wiki/Inmueble>

31. <http://www.gerencie.com/que-es-el-analisis-financiero.html>
32. <http://www.gerencie.com/razones-financieras.html>
33. <http://www.gerencie.com/clasificacion-de-los-metodos-de-analisis-financiero.html>
34. http://www.guatepymes.com/recursos.php?doc_id=74
35. <http://www.infomipyme.com/Docs/GT/Offline/financiamiento/financiamiento>
36. <http://www.monografias.com/trabajos12/tipfinan/tipfinan.shtml>
37. <http://www.monografias.com/trabajos82/fuentes-formas-financiamiento-empresarial/fuentes-formas-financiamiento-empresarial.shtml#ixzz2LD0IPOuh>
38. <http://www.nuestroabogado.cl/bienesraices.htm>
39. http://www.oocities.org/es/alis_fernandez/hw/t3.html
40. <http://www.sib.gob.gt>
41. <http://es.wikipedia.org/wiki/Empresa>
42. <http://www.jfsalazar.com/admonfina/doc6.pdf>